

## Gemeinde Oedheim

Bebauungsplan Baugebiet „Kochendorfer Straße“  
nach § 13b BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Baugebiet „Kochendorfer Straße“

- 2. OFFENLEGUNG -

## ABWÄGUNGSTABELLE

### BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

Aufgestellt: Adelsheim,  
16.12.2019/26.04.2021/08.11.2021/  
21.11.2022



Sans

Für den Vorhabensträger:  
Gemeinde Oedheim,

Schmitt, Bürgermeister

## **Abwägung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Landratsamt Heilbronn -Natur und Artenschutz-	16.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.</li> <li>- Keine Schutzgebiete oder landesweite Biotopverbunde betroffen.</li> <li>- Im Geltungsbereich liegt eine von zwei Teilflächen des geschützten Biotop-Nr. 167211251406 „Hecken an der Kochendorfer Straße“. Laut Planunterlagen ist davon auszugehen, dass das Gehölz entfällt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- Um die Belange des Umweltschutzes angemessen in die Abwägung einstellen zu können, wird ergänzend zur Begründung eine „Erfassung und Bewertung der Umweltbelange“ erstellt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Der Daten- und Kartendienst der LUBW zeigt bisher kein geschütztes Biotop im Geltungsbereich. Das Gehölz auf der Böschung wurde bei der laufenden Neukartierung als geschützte Feldhecke bewertet. Die Bewertung wird von Wagner + Simon Ingenieure vor Ort überprüft. Dokumentiert wird das im Beitrag zu den Umweltbelangen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der besondere Biotopschutz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 BNatSchG kann von den Verboten nach Abs. 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. In diesem Fall ist vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Biotopausnahme (inkl. Ausgleichsplanung) zu stellen.</li> <li>- Direkt angrenzend auf Flurstück 5781 und weiteren befindet sich der europarechtlich geschützte Natura 2000-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese.</li> <li>- Eingriffe und Beeinträchtigungen sind zwingend zu vermeiden, die Flächen müssen als Bautabuzonen markiert werden (keine Überfahrten, keine Lagerung, keine Grabungen usw.).</li> <li>- Bitte um Überprüfung ob im Rahmen der Bauphase und der Erschließung eine Inanspruchnahme vermieden werden kann. Andernfalls ist ein fachliches Konzept, wie der Schutz des Lebensraumtyps gewährleistet werden kann, vorzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Antrag auf Ausnahme mit entsprechendem Vorschlag zum Ausgleich wird ggf. gestellt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</li> <li>- Die Flachlandmähwiese grenzt nur auf ca. 15m Länge im Südwesten an den Geltungsbereich. Eine Inanspruchnahme bei der Bebauung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis aufgenommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laut Fachbeitrag zum Artenschutz sind mindestens zwei Brutstätten von Höhlenbrütern (Kohl- und Blau-meise), mindestens eine Fortpflanzungsstätte eines Nischenbrüters (Hausrotschwanz, ggf. noch Zaun-könig) und mindestens eine Fortpflanzungsstätte des Haussperlings betroffen, welcher auf der Vor-warnliste der Roten Liste steht. Es sind daher vier Nisthilfen für Höhlenbrüter, zwei Nisthilfen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter in umlie-genden Gehölzbeständen und zwei Mehrfach-Nist-hilfen für Haussperlinge im funktional räumlichen Zusammenhang als vorgezogene artenschutzrecht-liche Ausgleichsmaßnahme anzubringen und für den Zeitraum von 25 Jahren zu pflegen.</li> <li>- Um fachgutachterliche Einschätzung, wie viele Ta-gesquartiere von Fledermäusen verloren gehen. Die Quartiere sollten mindestens im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden und zeitnah angebracht wer-den.</li> <li>- Die Art der Nisthilfen/Quartiere und ihre Lage sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Maßnahme ist fachkundig zu begleiten und durch ein Monitoring zu überwachen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus der örtlichen Situation und der Bewertung des FBA ergibt sich keine Erforderlichkeit zum Aufhän-gen der genannten Nisthilfen. Durch die Bebauung der Fläche entstehen keine Störungen, die den Erhaltungszustand lokaler Po-pulationen verschlechtern und die die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten ist im räumli-chen Zusammenhang weiter gewährleistet.</li> <li>- Der FBA trifft die Einschätzung „Quartiermöglich-keiten gehen, wenn überhaupt, nur wenige und nur in ihrer Funktion als Ruhestätten verloren. Die öko-logische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhe-stätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Ersatzquartiere sind nicht erforder-lich.</li> <li>- Ist nicht erforderlich, da weder Nisthilfen noch Er-satzquartiere aufgehängt werden müssen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Oedheim und dem Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde erforderlich. Dieser muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Um Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten.</li> <li>- Durch die räumliche Nähe zu Waldbereichen sind Lebensstätten der streng geschützten Haselmaus nicht auszuschließen. Es sind Untersuchungen zum Vorkommen von Haselmäusen notwendig. Es wird eine zeitnahe Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.</li> <li>- Laut Planunterlagen wird der Umfang der Lebensstätten der streng geschützten Zauneidechse auf 300 m<sup>2</sup> geschätzt. Als Ausgleich sollen 600 m<sup>2</sup> Flächen im direkten Umfeld aufgewertet werden und die Zauneidechsen dorthin verbracht werden. Umfang der Eingriffsflächen, Lage und Eignung der Ausgleichsflächen und die Details zur Vergrämungsmethode sind vor Ort abzustimmen. Darüber hinaus sind die Flächen, in die die Zauneidechsen verbracht werden sollen, vorab zu untersuchen. Es ist abzuklären, ob die Dichtekapazität der Zauneidechsenpopulationen schon ein Höchstmaß erreicht hat oder ob durch Aufwertung des Lebensraumes eine Dichteerhöhung möglich ist um eine innerartlicher Konkurrenz, die die Gesamtpopulation schwächen kann zu vermeiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ist nicht erforderlich, da weder Nisthilfen noch Ersatzquartiere aufgehängt werden müssen.</li> <li>- In der Abschichtung des FBA wird ein Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen. (Im Wirkraum des Bebauungsplanes gibt es keine artspezifischen Lebensräume). Der Abstand zum Wald ist groß genug und das Heckengehölz liegt direkt an der viel befahrenen Straße.</li> <li>- Es wird ein Konzept zur Vergrämung und zu den Ersatzlebensstätten erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen vorgezogen durchzuführen, von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen und mittels Monitoring zu überwachen. Sollten keine Verbringungsflächen im direkten Umfeld gefunden werden, wird eine FCS Maßnahme notwendig, die einer artenschutzrechtlichen Ausnahme beim RP Stuttgart bedarf. Soweit im Rahmen der geplanten Umsiedlungsmaßnahme Schlingen, sog. Eidechsenangeln, oder Fallen, z.B. Kasten-/Bodenfallen, zum Fang von Zauneidechsen zum Einsatz kommen, so ist im Vorfeld beim RP Stuttgart eine Ausnahme von § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BArtSchV zu beantragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ersatzlebensstätten werden vor der Vergrä-mung hergestellt. Für die Maßnahmen zu den Zauneidechsen wird eine Umweltbaubegleitung bestellt und ein Monitoring durchgeführt.</li> <li>- Ggf. wird eine Ausnahme beantragt.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Um die Auswirkungen des Bebauungsplanes (Eingriffe in Schutzgüter Natur u. Landschaft, Boden, Arten u. Biotope) möglichst gering zu halten sollten folgende Punkte im Textteil ergänzt werden:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unter 8.1: Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.</li> <li>▪ Als Pflanzungen im Plangebiet sind bisher lediglich zwei Einzelbäume vorgesehen - die Festsetzung weiterer Pflanzgebote zu prüfen. Die Ausführungen zum Punkt 9.4 sind ggf. zu ergänzen oder anzupassen, sofern die oben genannten, noch offenen Punkte bezüglich des Artenschutzes weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich machen.</li> <li>▪ 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).</li> <li>▪ Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Punkte werden aufgenommen.</li> <li>- Ziffer 8.1 wird entsprechend ergänzt.</li> <li>- Textteil wird ggfls. ergänzt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet, sowie als Hinweis in den Textteil aufgenommen.</li> <li>- Ist bereits unter Ziffer 9.4 ein Textteil enthalten, bzw. wird unter Ziffer 8.6 zwingend festgesetzt, bzw. „Rodungsmaßnahmen“ werden ergänzt.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>-Bodenschutz-</p> <p>-Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz-</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der im Süden zum Schutz des abfließenden Oberflächenwassers geplante Mulde ist im Plan weder Lage, Größe noch Gestaltung ersichtlich. Eine naturnahe Gestaltung mit gebietsheimischen Hochstaudenflur sowie abgeflachte Ränder (keine Fallenwirkung für Kleintiere) wird angeregt.</li> <li>- Auf Grund der Ausdehnung des Baufensters bis zur Bebauungsgrenze und der unmittelbar angrenzenden Vegetation wird auf die Einhaltung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Bauarbeiten hingewiesen und empfohlen diese als Hinweis im Textteil zu übernehmen.</li> <li>- Keine Bedenken aus Sicht des Bodenschutzes. Es wird auf das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</li> <li>- Oberboden ist gesondert abzuheben und auf Mieten zu lagern, kulturfähig und biologisch-aktiv zu erhalten und wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Verdichtungen sind aufzulockern. Der Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG ist zu gewährleisten.</li> <li>- Im Norden der Grundstücke fließt der Kocher, ein Gewässer I. Ordnung. Laut Hochwassergefahrenkarten grenzen die Grundstücke Flst.-Nr. 5775 und 5773/1 unmittelbar an den Bereich an, der bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Kochers überschwemmt wird. Auch das Extremhochwasser grenzt unmittelbar an die beiden Grundstücke. Beim Bau der Tiefgarage ist daher darauf zu achten, dass die Einfahrt höher als das HQextrem und damit höher als die Straße liegt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet ist die Mulde entsprechend der Planzeichenverordnung als oberirdische Abwassertrasse eindeutig definiert. Eine Mulde ist immer auch durch die abgeflachten Ränder gekennzeichnet. Die Breite mit 1,00 m wird im Planteil ergänzt.</li> <li>- Hinweis auf DIN 18920 wird im Textteil aufgenommen. (Ziffer 9.4)</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Unter Ziffer 9.1 ist der Hinweis „Schutz des Mutterbodens“ bereits enthalten.</li> <li>- Entweder wird die Tiefgarageneinfahrt oberhalb HQextrem angelegt oder aktiv mit Dammbalken geschützt. Diese Vorgabe wird in den Textteil aufgenommen.</li> </ul>



Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	-Grundwasser-		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Leitfaden zum „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg“ ist zu entnehmen, dass nach einem BGH-Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. <i>Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).</i></li> <li>- Für das Plangebiet müssen noch entsprechende Aussagen mit Hilfe der Starkregengefahrenkarten der Gemeinde Oedheim gemacht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es beim Starkregenereignis 2016 zu Hangrutschungen in diesem Bereich kam.</li> <li>- Keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten – Keine Bedenken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Oedheim gibt es eine Gefährdungsanalyse bzw. Starkregenrisikomanagement von 2019. Demnach zeigen sich für das Plangebiet beim Rechenlauf „außergewöhnlich, verschlämmt“ keine direkte Auswirkungen, bzw. über die Kreisstraße hinausgehende Überflutungen.</li> <li>- s.o. Mit der geplanten Bebauung der Hanglage ist ein Hangrutschen zukünftig ausgeschlossen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="208 517 344 544">-Abwasser-</p> <p data-bbox="208 890 472 917">-Straßen und Verkehr-</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="875 379 1496 496">- In den textlichen Festsetzungen sollten Hinweise zu den rechtlichen Vorgaben bez. Altlasten / verunreinigtem Erdaushub sowie einer Grundwasserfreilegung ergänzt werden.</li> <li data-bbox="875 520 1496 608">- Keine abschließende Stellungnahme, da keine Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation und Kläranlage gemacht wurden.</li> <li data-bbox="875 632 1496 871">- Folgende Befugnisse sind rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen:               <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="887 719 1496 775">▪ Für den Bau u. Betrieb der Schmutzwasserkanäle ist ein Benehmen herzustellen.</li> <li data-bbox="887 783 1496 871">▪ Für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</li> </ul> </li> <li data-bbox="875 895 1496 1015">- Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich von Oedheim und grenzt direkt an die K 2139 an, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</li> <li data-bbox="875 1038 1496 1126">- Weitere verkehrsrechtliche Angelegenheiten werden von der Stadt Bad Friedrichshall in eigener Zuständigkeit geprüft.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1529 379 2148 467">- Textliche Festsetzungen werden mit den Hinweisen zu Altlasten / verunreinigtem Erdaushub sowie Grundwasserfreilegungen ergänzt.</li> <li data-bbox="1529 520 2148 576">- Aussagen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen bzw. Entwässerungsgesuch gemacht.</li> <li data-bbox="1529 632 2148 751">- Benehmen wird für Schmutzwasserkanäle erwirkt, das Einleiten von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer wird wasserrechtlich beantragt.</li> <li data-bbox="1529 895 1906 922">- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li data-bbox="1529 1038 1906 1066">- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
2	RP Stuttgart Wirtschaft und Infrastruktur	16.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn eine förmliche Einleitung (ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 Abs. 1 BauGB) des Bauleitplanverfahrens bis 31.12.2019 erfolgte. Alternativ ist das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet, wenn die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung oder die Offenlage vor dem Stichtag durchgeführt sind.</li> <li>- Fehlende Aussagen sind in den Unterlagen dahingehend zu ergänzen.</li>   <li>- Nach PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll in der Gemeinde Oedheim als sonstige Gemeinde in der Randzone des Verdichtungsraums eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar erreicht werden. Entsprechende Ausführungen sind in die Begründung aufzunehmen.</li>   <li>- Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet erfolgte am 16.12.2019 und mit Beschluss vom 08.11.2021 wurde das Verfahren in dem § 13b BauGB neu übergeleitet. . Die Fristen des § 13b wurden per BauGB-Novellierung (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 22.06.2021 bis 31.12.2024 verlängert.</li>   <li>- Aussagen wurden in Unterlagen ergänzt (Verfahrensvermerke).</li>   <li>- Ausführungen werden in Begründung aufgenommen. Bei 48 Wohnungen im 2988 m<sup>2</sup> großen Plangebiet ergibt sich eine Mindestbruttowohndichte von über 200 E/ha.</li>   <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen <i>„in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“</i> Vorbehaltsgebiete stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen, sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen.                      Unterlagen sind zu dahingehend zu ergänzen.</li> <li>- Denkmalpflege meldet Fehlanzeige.</li> <li>- Hinweis um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt.</li> <li>- Um eine rechtskräftige Ausfertigung der Planunterlagen in digitaler Form und wird gebeten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterlagen werden ergänzt.                      Plangebiet ist z.T. bebaut, restliche Fläche kann als Baulücke eingestuft werden. Außerdem kann das Plangebiet als Innenbereich angesehen werden, so dass das Vorbehaltsgebiet gegenüber der Bebauung zurücktritt.                      Daneben werden durch diese Innenentwicklung gleichzeitig Eingriffe in den Außenbereich vermieden und mit rd. 48 Wohnungen auf kleiner Fläche die Ziele der sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mehr als erreicht.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Erlass wird berücksichtigt. (Formblatt berücksichtigt)</li> <li>- Wird beachtet.</li> </ul>
3	RP Freiburg Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	14.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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:“               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).</i></li> <li>▪ <i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen</i></li> <li>▪ <i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.</i></li> </ul> </li> <li>- Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.</li> <li>- Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise sind überwiegend enthalten, bzw. werden ergänzt.</li> <li>- Hinweis ist enthalten.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten.</li> <li>- Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind im Plangebiet nicht bekannt.</li> <li>- Hydraulisch wirksame Verkarstungserscheinungen u. anisotrope Grundwasserfließbewegungen im Oberen Muschelkalk können nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung für den obersten Grundwasserleiter ist als gering bis sehr gering einzustufen.</li> <li>- Bei Hochwasserereignissen kann im Talbereich des Kochers hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Im Plangebiet findet aktuell keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</li> <li>- Aus bergbaubehördlicher Seite keine Einwände.</li> <li>- Keine Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes.</li> <li>- Geologische Untergrundverhältnisse, vorhandene Bohrdaten sowie das Geotop-Kataster können dem best. Geol. Kartenwerk bzw. der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</li> <li>- Geotop-Kataster kann unter <a href="http://www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> abgerufen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</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> <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	Regionalverband Heilbronn-Franken	11.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung wird als nicht regionalbedeutsam eingestuft – keine Bedenken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird begrüßt, dass die Bruttowohndichte deutlich über dem nach Plansatz 2.4.0 im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Mindestwert für die Gemeinde Oedheim von 50 EW/ha liegt und dass eine flächensparende wohnbauliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.</li> <li>- Anpassung des Flächennutzungsplans sind zeitnah zu beginnen und einen konkreten Zeitplan in die Unterlagen des Bebauungsplans aufzunehmen.</li> <li>- Die Einbeziehung der HQ-Ausweisung in die technische Prüfung der Tiefgarage wird angeregt. (nördlich angrenzend an die Planung liegt ein als HQ 100 ausgewiesener Bereich)</li> <li>- Weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</li> <li>- Um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums in digitaler Form wird gebeten.</li> <li>- Um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich wird gebeten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Zeitplan für FNP bzw. aktueller Stand wird aufgenommen. Frühzeitige Beteiligung für 4. FNP-Fortschreibung erfolgte im 2. Quartal 2022.</li> <li>- HQ-Ausweisung wird aufgenommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Mitteilung erfolgt.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
5	Polizeipräsidium Heilbronn	11.05.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Bedenken aus verkehrlicher Sicht. Bei der Bebauung des Grundstücks müssen die für den ausfahrende Verkehr notwendigen Sichtdreiecke berücksichtigt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen bzw. beachtet und in den Textteil aufgenommen.</li> </ul>
6	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	03.05.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Bedenken.</li> </ul>	-
7	Vodafone BW	16.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzliches Interesse glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern.</li> <li>- Bitte um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird berücksichtigt.</li> </ul>
8	Telekom	16.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Telekommunikationsanlagen im Plangebiet (s. Lageplan) sind zu sichern.</li> <li>- Falls eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich wird, sollten die Bauherren mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.</li> <li>- Bitte um Zusendung des Abwägungsergebnisses und Mitteilung über die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> </ul>
9	Bodensee-Wasserversorgung	04.05.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine geplanten od. vorhandenen Anlagen im Plangebiet, daher keine Bedenken. Keine weitere Beteiligung am Verfahren notwendig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
10	Gasversorgung Unterland	10.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine vorhandenen Versorgungsanlagen im Plangebiet (s. Lageplan), daher keine Bedenken. Keine weitere Beteiligung am Verfahren notwendig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
11	Netze BW	12.05.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungsleitungen, insbesondere Niederspannungsfreileitungen, innerhalb u. außerhalb des Plangebietes vorhanden (s. Lageplan).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> </ul>



Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die meisten Gebäude auf der Südseite der Kochendorfer Straße werden noch über bestehende Niederspannungsfreileitungen versorgt. Laut vorliegendem Bebauungsplan müssen die Niederspannungsfreileitungen auf den Flurstücksnummern 5775, 5777 und 5773/1 abgebaut werden. Zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung sind seitens der Netze BW Ersatzmaßnahmen erforderlich, die vor Erschließung des Plangebiets fertig gestellt werden müssen. Um möglichst frühzeitige Mitteilung des Zeitplans für die Erschließungsarbeiten wird gebeten.</li> <li>- Das Ausmaß der Netzerweiterung kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</li> <li>- Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke dürfen auf nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden (Art u. Anzahl noch nicht bekannt).</li> <li>- Zeitlicher Aufwand für Kabelverlegung ist zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</li> <li>- Um Schäden an Bestandsleitungen zu vermeiden, sind die Lagepläne von der ausführenden Baufirma rechtzeitig anzufordern.</li> <li>- sofern erforderlich, sind die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</li> <li>- Bitte um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und um Mitteilung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. ist nicht für Bauleitplanungsverfahren relevant.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. ist nicht für Bauleitplanungsverfahren relevant.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. ist nicht für Bauleitplanungsverfahren relevant.</li> <li>- Nicht erforderlich</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen. Mitteilung erfolgt.</li> </ul>



Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>- Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH -Fertigfußboden) liegt mit 161,15 ü.NN. ca. 5 m über dem Bestandsgelände des Baugrundstücks an der Straße (156 m ü.NN.). Nach Nr. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen kann diese EFH um bis zu +1- 0,50 m verändert werden. Die Gebäudehöhe entlang der Straße wird auf max. 3,50 m über EFH festgesetzt. Die Gebäude sind als Terrassenhäuser vorgesehen, so dass entlang der Straße von einem Flachdach auszugehen ist. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Demnach sind mindestens 0,50 m für die Attika (Dachbegrünung festgesetzt.) zzgl. 0,80 m für eine Brüstung für die sicherlich auf den Flachdächern vorgesehenen Terrassen für die zurückgesetzten Wohnungen hinzuzurechnen. Aufgrund der benachbarten Straße werden diese wohl auch geschlossen ausgeführt. Der B-Plan enthält dazu keine Festsetzungen. Somit beträgt die zu erwartende Gebäudehöhe der nördlichen Gebäudeteile ca. 9,50 m über Straßenniveau. Ca. 6,50 m weiter südlich erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 5,50 m ,nach weiteren 8,00 m nochmals um 3,00 m, sodass die zulässige Höhe insgesamt ca. 18,00 m über dem Straßenniveau liegt. Das erscheint im Vergleich zu den mit Satteldächern versehenen benachbarten Gebäuden sehr hoch. Zur Verdeutlichung wäre ein Schnitt mit Geländedarstellung in der Begründung oder in der Legende zum Bebauungsplan hilfreich.</p>	<p>- Der Höhenunterschied zwischen der OK Straße und der Geländeoberkante beträgt rd. 14,00 m (155,30 – 169,00 m über NHN). Ein Überstand des höchsten Gebäudepunktes von rd. 4,00 m kann als nicht außergewöhnlich bezeichnet werden. Die geplante Bebauung des Hanggrundstückes als Terrassenhaus bietet sich infolge der bestehenden Geländehöhen / -verlauf an. Ein Gelände- / Gebäudeschnitt zeigt dies deutlich auf und wird in die Begründung aufgenommen. Auf dem ebenfalls beigefügten Foto ist zu erkennen, dass die vorhandenen Gebäude die max. Geländehöhe ebenfalls deutlich überschreiten.</p>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	(als Nachbargemeinde) Bad Friedrishall		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nr. 2,3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist konkreter zu fassen. Der Entwurf sieht nur den Schnittpunkt mit der Dachhaut vor und fordert in Nr. 12.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, dass die Dachbegrünung auch bei geneigten Dächern in Ihrer Funktion zu erhalten ist. Die Dachneigung kann 0° - 30° betragen.</li> <li>- Eine Festsetzung eines oberen Bezugspunkts für die Gebäudehöhe, bezogen auf die max. Attikahöhe bei Flachdächern bzw. die untere oder obere Kante des Pultdaches, erscheint sinnvoll, um spätere Zweifel der Auslegung im Vorfeld auszuräumen.</li> <li>- Die Pflicht zur Dachbegrünung ist in Nr. 12.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur indirekt ableitbar. Die Begrünung der Dächer, insbesondere auch die Art der Begrünung (intensiv / extensiv / Mindest-Substratstärke) sollte eindeutig definiert werden.</li> <li>- Die Bemühungen der Gemeinde Oedheim zur Bereitstellung von Wohnraum zur Behebung der schwierigen Wohnungslage im Verwaltungsraum werden begrüßt.</li> <li>- Die Gestaltung des Ortseingangs mit einer nahezu 100%igen Bebauung des Baugrundstücks ohne nennenswerte Eingrünung ist zu überdenken, insbesondere da für die Nachbargrundstücke ein ähnliches Baurecht nach S 34 BauGB entsteht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziffer 2.3 wird ergänzt. Als max. Gebäudehöhe beim Flachdach oder Pultdach ist der höchste Gebäudeteil maßgebend.</li> <li>- Höchster Gebäudeteil wird begrenzt.</li> <li>- In Ziffer 12.2 heißt es: „<i>Flachdächer sind zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten</i>“. Dies ist eine eindeutige Vorgabe. Die Art der Begrünung kann sowohl intensiv als auch extensiv sein.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Eine derartige Bebauung entspricht vollinhaltlich dem BauGB nach einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB). Baurechtliche Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke beeinflussen nur indirekt in überschaubarem Maß deren Bebauung. Daneben sind südlich angrenzend dauerhaft vorhandene Grünflächen.</li> </ul>

Nr.	Amt	Eingang Stellungnahme	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	(als Verkehrsbehörde)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da es sich bei der Kochendorfer Straße um eine Kreisstraße handelt (K 2139) ist das LRA Heilbronn sowie die zuständige Straßenmeisterei Neuenstadt ebenfalls mit in den Prozess einzubinden.</li> <li>- Ist angedacht pro Haushalt eine Mülltonne anzuschaffen oder werden Müllcontainer zur Verfügung gestellt? Wo werden die Mülltonnen / Müllcontainer für die Abfuhr bereitgestellt?</li> <li>- Sichtbeziehung in beide Richtungen muss gewährleistet sein -&gt; Fußgänger- und Radverkehr (Erwachsene dürfen mit Ihrem Kind auf dem Gehweg fahren).</li> <li>- Carsharingfahrzeug für Gebäudekomplex wird empfohlen.</li> <li>- Ist eine Feuerwehr-Stellfläche abgeklärt?</li> <li>- Führen die Ergänzungen des Bebauungsplanes zu einer erneuten Offenlage, wird auf § 33 BauGB hingewiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LRA Heilbronn als Straßenbaulastträger wurde als Behörde einbezogen.</li> <li>- Die Vorgaben für die Müllentsorgung obliegt dem Landkreis. Die Aufstellung von Mülltonnen oder Müllcontainer ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen darzustellen. Im Bebauungsplan werden explizit keine Vorgaben festgesetzt.</li> <li>- Die Nutzung des Gehweges, als auch die Sicht muss durchgängig gewährleistet werden. Dies gilt sowohl für die Ausfahrt aus der Tiefgarage, als auch für die Aufstellung der Müllbehälter unabhängig vom Abfuhrtermin.</li> <li>- Wird zur Kenntnis genommen, bzw. für eine derartige Organisation ergibt sich keine Rechtsgrundlage für das Bauleitplanverfahren.</li> <li>- Eine spezielle Feuerwehr-Stellfläche ist im Plangebiet nicht vorgesehen und in Verbindung mit einem Brandherd infolge der Nähe auch nicht regelkonform. Im Brandfall ist die Straße wie bei allen anderen angebauten baulichen Anlagen auch eh zu sperren.</li> <li>- Es bedarf keiner weiteren Offenlage, insofern ist eine Beurteilung nach § 33 BauGB aktuell nicht geboten.</li> </ul>