

GEMEINDE LIMBACH
ORTSTEIL HEIDERSBACH
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „KURZZEITPFLEGE“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 28.05. bis einschließlich 02.07.2019

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	24.06.2019	1. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (§§ 3, 4 BauGB) geändert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben. Soll der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan in Kraft gesetzt werden, so bedarf er der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, empfehlen wir die Festsetzung zur Art der Nutzung zu überdenken. Eventuell könnte man auch „normale“ Pflegeeinrichtungen für zulässig erklären, so dass im Falle einer Umstellung der Pflegeart nicht der Bebauungsplan geändert werden müsste.	Der Anregung wird gefolgt und anstelle eines Sondergebiets durchgängig ein Mischgebiet ausgewiesen.
			3. Die nördlich des Plangebiets befindliche Kirche St. Wendelin stellt ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG dar. Wir bitten deshalb um Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege am Bebauungsplanverfahren.	Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Das Kulturdenkmal wird ergänzend im Planentwurf gekennzeichnet.
			4. Wir empfehlen, die Festsetzung Ziff. 3.1 hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge von 90 m zu überprüfen. Die Baugrenze lässt nur eine maximale Bebauungslänge von ca. 85 m zu.	Der Anregung wird gefolgt und eine offene Bauweise wird festgesetzt. Der mittlerweile überarbeitete Gebäudeentwurf der Kurzzeitpflege sieht eine entsprechend reduzierte Gebäudelänge vor.
			5. Sofern zu den Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, etwas in den schriftlichen Festsetzungen geregelt werden sollte, regen wir eine Ergänzung von Ziff. 4.2 an.	Zu Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, soll keine Regelung in den schriftlichen Festsetzungen getroffen werden.
			6. <i>Umweltprüfung - Umweltbericht</i> Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan (vgl. Nr. 2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung) ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich. In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter Nr. 7.1 der ergänzende Hinweis, dass ein Umweltbericht im Zuge des Verfahrens aufgestellt und der Begründung beigelegt wird. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung muss sich die Betrachtung voraussichtlicher Umweltauswirkungen auch auf die benachbarte Umgebung des Plangebiets erstrecken. Hier wären u.a. die möglichen Auswirkungen der Beeinträchtigungen für den dortigen Streuobstbestand und den betr. Biotopverbund sowie die Lärmimmissionsthematik (Sport und Verkehr; vgl. Nr. 7.4 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung) und die jeweiligen Wechselwirkungen in den Blick zu nehmen. Der Umweltbericht muss dabei unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten	Wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts werden beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>integrieren und entsprechend ihrer Relevanz darstellen. Ebenso ist auf die Standortfindung und etwaige Alternativen einzugehen. Zu weiteren etwaigen Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.</p>	
			<p>7. Klimaschutz Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz. In der Begründung zu Bauleitplänen sind die Klimaschutzbelange daher zu thematisieren. In dem vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Begründung wird bisher jedoch nicht eigens auf die Klimaschutzthematik eingegangen. Auch wenn das Baugebiet insgesamt nicht von besonderer Größe ist, sollten die städtebaulichen und umweltplanerischen Vorgaben den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Dabei sind sowohl Aspekte, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten, um ein klimaangepasstes Bauen zu ermöglichen. Dies gilt hier unseres Erachtens in besonderer Weise, da es sich mithin um ein sozialcaritatives Modellprojekt mit rehabilitativer Ausrichtung handelt. Dazu ist der begleitende Schutz bioklimatisch empfindlicher Personengruppen (z.B. Senioren in Einrichtungen bei Hitzeereignissen) bereits in einem frühen Stadium der Planung zu berücksichtigen. Von der Planungsseite sollten im Hinblick auf die Zunahme gesundheitlich belastender Hitzeereignisse frühzeitig die baulichen Möglichkeiten einer unterstützenden Gebäudebeschattung (auch durch Bepflanzung), Belüftung (Kaltluftaustausch) und Kühlungseffekte konzeptionell mitbedacht werden. Daneben wären auch die Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbarer Energien zu betrachten. Wären hierbei auch Synergieeffekte mit der unweit gelegenen Biogasanlage auf dem Hof Hemberger denkbar (z.B. Teilenergie- oder Nahwärmeversorgung)? Wir bitten daher, grundsätzliche Aussagen und etwaige weitere Überlegungen hierzu in die Begründung aufzunehmen. Im Übrigen sind die Belange der Gemeinde Limbach im Rahmen der Abwägung grundsätzlich zugänglich.</p>	<p>Der Umweltbericht wird entsprechende Aussagen zum Klimaschutz, bzw. zur Klimaschutzklausel enthalten. Des Weiteren wurde die Begründung um Ausführungen zum Klimaschutz ergänzt.</p>
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	24.06.2019	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <i>a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der Abwägung der Gemeinde Limbach zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betreffenden artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Nach aktueller Rechtslage ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Es lag hierfür noch kein Fachbeitrag zum Artenschutz bei.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde mittlerweile durch das Büro für Umweltplanung – Simon erstellt und im Rahmen der Offenlegung vorgelegt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Nachstehend bereits einige Anregungen und Hinweise: Bezüglich des Artenschutzes sind insbesondere Reptilien, Insekten, Säugetiere, dabei vor allem Fledermäuse und Vögel in den Blick zu nehmen und insoweit zu erfassen. Für Brutvögel sind Kartierungen (<i>gem. Südbeck et al., 2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands</i>) mit Schwerpunkt von März bis Juni durchzuführen. Geeignete Jahres- und Tageszeiten sowie die Anzahl der Begehungen (mindestens 5 Begehungen) und geeignete Witterungsbedingungen sollen hierbei beachtet werden. Die Vogelerhebungen sollten mit besonderem Augenmerk auf Höhlen- und Freibrüter, die in den ggf. vorhandenen Altbäumen brüten können sowie Bodenbrüter und Nahrungsgäste durchgeführt werden.</p>	<p>Im Fachbeitrag Artenschutz des Büros für Umweltplanung – Simon werden die Vögel, die Fledermäuse und die Reptilien speziell behandelt. Eine Betroffenheit weiterer Säugetiere und Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie werden im Fachbeitrag im Zuge der Abschichtung lt. Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon ausgeschlossen. Die Vögel und insbesondere die Brutvögel wurden für die artenschutzrechtliche Prüfung lt. Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon in hinreichender Art und Weise erfasst.</p>
			<p>Für eine qualifizierte Kartierung von Zaun- und Mauereidechse sollten die Angaben von Laufer 2014 (<i>Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechse, Hrsg.: LUBW</i>) beachtet werden.</p>	<p>Die Mauereidechse kommt in Heidersbach lt. Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon nicht vor. Das Vorkommen von Zauneidechsen wurde im Zuge der Bearbeitung des Fachbeitrages Artenschutz überprüft: Für den TK-Quadranten, in dem das Plangebiet liegt, gibt es Fundangaben von Zauneidechsen. Bei der Begehung zur allgemeinen Bestandserfassung Anfang Mai 2019 wurde daher besonders auf für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen geachtet. Besonders Randstrukturen wie die Straßenböschung entlang der B 27, der Saum des kleinen Gebüschs und die Wiesenbereiche um die Obstbäume wurden dabei untersucht. Strukturen wie Holzlager und aufgeschichtete Ziegel auf den Flächen westlich des Plangebiets sowie kleine Mauern und Gärten wurden ebenfalls überprüft. Da bei der ersten Begehung trotz vermeintlich geeigneter Strukturen keine Nachweise gelangen, wurde das Gebiet Ende Mai ein zweites Mal begangen. Es konnten wieder keine Eidechsen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird daher ausgeschlossen.</p>
			<p>Ein besonderes Augenmerk sollte bei den Fledermaus-Arten auch darauf liegen, dass sich direkt angrenzend an das Plangebiet eine Kirche befindet, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnte. Bezüglich der Fledermäuse wäre deshalb zu erläutern, ob es sich bei dem Plangebiet um ein essentielles Nahrungshabitat handelt und ob in den ggf. vorhandenen Altbäumen Spalten oder Höhlen vorhanden sind, die Fledermäusen als Quartiere dienen können (<i>vgl. z.B.: Dietz et al., 2007: Handbuch der Fledermäuse Europa und Nordwestafrika</i>).</p>	<p>Die Fledermäuse werden im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz lt. Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon in angemessener Weise bearbeitet und bewertet.</p>
			<p>Soweit ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch vorhabenbezogene Eingriffe zu erwarten wäre, sollten vordringlich entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgesehen und durchgeführt werden. Die bisher in den vorliegenden Unterlagen erwähnten Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Baufeldräumung und Gehölzrodung können so auf jeden Fall mitgetragen werden. Fortpflanzung- und Ruhestätten von Gehölz bewohnenden Arten sind zu ersetzen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind vor dem etwaigen Satzungsbeschluss abschließend mit der Naturschutzbehörde zu klären. Bei Rückfragen oder zur Abstimmung fachlicher Einzelheiten können Sie sich gerne an unsere Naturschutzfachkraft wenden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Fachbeitrag Artenschutz wird der Naturschutzbehörde im Rahmen der Offenlegung zur Abstimmung vorgelegt, die dazu ihre Bedenken vortragen und Anregungen geben kann.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>b) Biodiversitätsschaden (Schutz bestimmter Lebensraumtypen u. Lebensstätten von Arten)</i> Insbesondere das Grundstück, Flst.Nr. 97, Gemarkung Heidersbach, ist bei der amtlichen Grünlandkartierung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als Dauergrünland mit dem überwiegenden FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ [FFH-Code 65101 (Qualität entsprechend teilweise A2da-3, Biotoptyp A2 „Glatthafer-Wiese nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausbildung“ mit Streuobst und jungem Brachestadium) erfasst worden. Es gilt damit insoweit überwiegend als natürlicher Lebensraum von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne des Anhangs I der europäischen FFH-Richtlinie und wird damit von § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG erfasst. Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen würde nach Maßgabe des § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 2 Nr. 1a) USchadG einen Umwelt- bzw. Biodiversitätsschaden darstellen.</p> <p>Das Überplanen und spätere Bebauen sowie entsprechende Nutzungsänderungen werden in dem gegebenen Umfang in der Folge zu einer unweigerlichen nachteiligen Veränderung und erheblichen Beeinträchtigung der Funktionen des Lebensraumtyps führen, was im Prinzip einer Zerstörung gleichkommt. Den zu erwartenden Biodiversitätsschaden nach § 2 USchadG gilt es gemäß § 5 USchadG frühzeitig zu vermeiden.</p> <p>Wenn hierzu keine weitergehenden Maßnahmen ergriffen werden, würde der angedachte Bebauungsplan zu einem Verstoß gegen höherrangiges Recht führen und wäre als unzulässig anzusehen (mangelnde städtebauliche Erforderlichkeit). Die Gemeinde Limbach kann auch hierüber nicht im Wege der Abwägung entscheiden.</p> <p>Zu bedenken ist zudem die Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund (s. nachstehende Nr. 3. b). Insoweit wäre die vorgelegte Planung hier auch in gewissem Maße in Frage zu stellen.</p> <p>Bei einem unumstößlichen Festhalten an dem betreffenden Standort bzw. einer dargelegter standörtlichen Alternativlosigkeit wäre aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde allerdings folgende fachliche und rechtliche Möglichkeit zum weiteren Vorgehen denkbar:</p> <p>Da die Gemeinde im vorliegenden Verfahren das bauleitplanerische Regelverfahren (§§ 8 - 10a BauGB) mit Umweltprüfung und Umweltbericht sowie mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zu § 1a Abs. 3 BauGB anwenden wird, kann hier die Behandlung der oben angesprochenen Umweltschadensproblematik unter Beachtung nachstehender Anforderungen in die Bewältigung der Eingriffsregelung (siehe nachstehende Nr. 3. a) mit integriert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für den betroffenen FFH-Lebensraumtyp 6510 wäre dazu eine konkrete Ausgleichsfläche zur ersatzweisen Herstellung einer „Mageren Flachland-Mähwiese“ mit Maßnahmenbeschreibung erforderlich (dabei Berücksichtigung "Timelag" durch Flächenfaktor von voraussichtlich 1:2). Es käme dazu sowohl das Neuanlegen einer Grünlandfläche als auch die Aufwertung eines schon bestehenden artenarmen Grünlandstandorts mittels naturschutzfachlich geeigneter Bewirtschaftung in Frage (eine Zuordnung von anderweitigen allgemeinen Ökokontomaßnahmen reift hier nicht). ▪ Die Ersatzfläche als solche und die fachgerechte Bewirtschaftungsweise wären zudem vor einem etwaigen Satzungsbeschluss planungsrechtlich durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB zu konkretisieren und wie üblich planungsrechtlich zu sichern. <p>Mit dieser Vorgehensweise würde sich eine Enthftungswirkung nach dem Umweltschadensrecht i.S.d. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG erreichen lassen; d.h. dadurch kann bei Schaffung eines entsprechenden hochwertigen Ersatzgrünlands eine prinzipielle Haftungsfreistellung angenommen werden.</p>	<p>Die „amtliche“ Grünlandkartierung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, vormals Bezirksstelle für Naturschutz, (Geländeaufnahme 2003) wurde ausgewertet und das mögliche Noch-Vorhandensein magerer Flachlandmähwiesen im Gelände überprüft. Laut Aussage des Büros für Umweltp lanung – Simon sind magerer Flachlandmähwiesen demnach im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Die hierauf bezogenen Hinweise und Anregungen erübrigen sich damit.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Vorgehensweise ist im weiteren Verfahren zu klären; in die fachgutachterlichen Verfahrensunterlagen wären diesbezüglich ausdrückliche Aussagen aufzunehmen und weitere Festlegungen zu treffen.	
			<p>Zum anderen wurde im Plangebiet Dauergrünland des Biotoptyps Al „Fettwiese mittlerer Standorte“, Glatthafer-Wiese mit artenarmer Ausbildung, erfasst. Hierzu muss nun im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchungen (zum Grünordnerischen Beitrag) eine eingehende Prüfung erfolgen, ob sich aktuell auf der gesamten Fläche der FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ [FFH-Code 6510] etabliert hat.</p> <p>Da sich auch auf der Fläche westlich des Plangebiets (Flst.Nr. 92) der FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ [FFH-Code 6510] findet (Biotoptyp: Magerwiese mittlerer Standorte, Kürzel A3) ist somit eine potenzielle Eignung der gesamten Plangebietsfläche für den FFH-Lebensraumtyp anzunehmen.</p> <p>Je nach dem festgestellten Untersuchungsergebnis sind in dem Grünordnerischen Beitrag entsprechende Aussagen diesbezüglich zu ergänzen.</p>	<p>Laut Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon ist es zumindest unwahrscheinlich, dass sich eine 2003 als A1-2 bzw. A1d-2 bewertete artenarme Wiese zu einer mageren Flachlandmähwiese entwickelt haben soll.</p> <p>In der Bestandsaufnahme des Büros für Umweltplanung – Simon wird die Fläche als artenarme Fettwiese mittlerer Standorte erfasst. Eine eingehendere Prüfung ist laut Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon nicht erforderlich.</p>
			<p><u>Zusätzlicher Hinweis:</u> Bei der Räumung und Bebauung des Plangebiets ist auch darauf zu achten, dass die Grundstücke Flst.-Nrn. 92, 96, 95 und 93, Gemarkung Heidersbach, nicht mit schweren Baumaschinen und LKW befahren werden und darauf keine Baumaterialien, Geräte oder Maschinen abgestellt werden. Wir bitten, diesen Hinweis an den Bauträger weiterzugeben bzw. nach Möglichkeit in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen. Fachliche Einzelheiten zu der betreffenden Mähwiesen-Thematik oder zur Eignung von Ersatzflächen können mit unserer Naturschutzfachkraft besprochen werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird unter III. Hinweise Ziffer 8 in den Bebauungsplan aufgenommen und an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>
			<p><i>c) Naturpark nach § 27 BNatSchG und § 23 Abs. 3 NatSchG i.V.m. der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (NatParkVO) vom 06. Oktober 1986, zuletzt geändert am 16.12.2014</i></p> <p>Die Bebauungsplanfläche liegt umfänglich im rechtkräftigen Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist und in denen das konkrete Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig ist, gelten nach § 2 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 NatParkVO als Erschließungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 NatParkVO nicht gilt.</p> <p>Die Erschließungszonen passen sich gemäß § 2 Abs. 3 der NatParkVO insoweit zwar der geordneten städtebaulichen Entwicklung an. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung setzt in diesem Zusammenhang allerdings auch voraus, dass der Schutzzweck gemäß § 3 der NatParkVO ausdrücklich und erkennbar in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde als Planungsträgerin mit einfließt und in den Unterlagen behandelt wird. Dabei spielen die Themen Landschaftsbild und Erholungsvorsorge eine besondere Rolle.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Das Thema Landschaftsbild wird im Grünordnerischen Beitrag und im Umweltbericht behandelt und dient als Grundlage für die Abwägungsentscheidung der Gemeinde.</p>
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ohne die Ergebnisse der im Verfahren noch zu erstellenden Fachgutachten ist nach dem derzeitigen Verfahrensstand hierzu zwar keine abschließende Aussage möglich; nach einer ersten überschlägigen Einschätzung dürften die angesprochenen Belange bei kooperativer Bearbeitung jedoch erfahrungsgemäß ohne naturschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen zu bewältigen sein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>a) <i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Wir gehen davon aus, dass zur Bewältigung der Eingriffsregelung noch ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt wird. Aus dem darin zu ermittelnden Kompensationsdefizit können sich weitere Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ergeben. Erfahrungsgemäß dürfte der zu erwartende Kompensationsbedarf nicht komplett innerhalb des Plangebiets zu bewältigen sein. so dass vermutlich ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen wird. Hierzu sind im Rahmen des o.g. Grünordnerischen Beitrags weitere geeignete externe Kompensationsmaßnahmen zu suchen und zu beschreiben, bzw. es ist der Rückgriff auf das gemeindliche Ökokonto entsprechend darzustellen. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB sind die Flächen zum Ausgleich grundsätzlich von der Gemeinde Limbach bereitzustellen. Wir weisen vorsorglich auch schon auf die Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zur entsprechenden Zuordnung etwaiger Maßnahmen aus dem bauleitplanerischen Ökokonto hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag wird zu gegebener Zeit vorgelegt und abgestimmt.</p>
			<p>Die geographisch-strategisch zentrale Lage im Neckar-Odenwald-Kreis an der gut frequentierten B 27 spricht für einen Standort im Limbacher Ortsteil Heidersbach. Die anlassgebende Ansiedlung einer solchen Nachsorge- und Kurzzeitpflegeeinrichtung stellt in mehrerlei Hinsicht eine bedeutende Infrastrukturmaßnahme für den ländlich geprägten Siedlungsraum dar. Dies soll hiermit auch in keiner Weise in Frage gestellt werden. Das Vorhaben wird von uns für den Ortsteil Heidersbach prinzipiell begrüßt. Allerdings findet sich bisher weder auf der Flächennutzungsplanebene noch zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine näher dokumentierte Standortdiskussion bezogen auf die Lage im Ortsteil Heidersbach selbst.</p>	<p>Eine Alternativendiskussion zur Standortauswahl wird in Begründung und Umweltbericht ergänzt.</p>
			<p>Die städtebauliche Entwicklung hat sich in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in den letzten Jahren eher in die nordöstliche Richtung von Heidersbach entwickelt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf kragt nun in südlicher Richtung relativ weit aus dem bisherigen Siedlungszusammenhang in Richtung der freien Landschaft aus. Der vorgesehene Standort greift in das historisch gewachsene Orts- und Landschaftsbild von Heidersbach ein, löst den dort noch verbliebenen Rest des früheren Streuobstgürtels auf und mindert für den aus südlicher Richtung kommenden Betrachter den äußerst reizvollen Anblick auf die malerische Ortseingangssituation mit der gelungenen Verzahnung von Natur, landwirtschaftlicher Nutzung und dem baulichen Ortsrand, der wiederum von dem Ensemble um die Kirche St. Wendelin als geschütztes Kulturdenkmal geprägt wird. Zudem greift hier vollständig der Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark "Neckartal-Odenwald". Daher bestehen aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes von unserer Seite Bedenken gegen den konkreten Standort. Es stellt sich die Frage, ob hierzu lokale Standortalternativen untersucht wurden, die insoweit zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen würden? Der Verlust eines solchen charakteristischen und die Schönheit der gewachsenen Kulturlandschaft repräsentierenden Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle bedarf jedenfalls deutlicherer Anstrengungen zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes im Sinne des § 15 Abs. 2 S. 2 und 3 BNatSchG. Insbesondere in südlicher Richtung weist der Planentwurf keine</p>	<p>Das Thema Landschaftsbild, bzw. Eingriff in das Landschaftsbild wird im Grünordnerischen Beitrag bearbeitet. Nach dem augenblicklichen Stand kommt der Grünordnerische Beitrag zum Ergebnis, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die bauliche Gestaltung zwar vermindert werden können, dass aber trotzdem ein Eingriff ins Landschaftsbild verursacht wird</p> <p>Insbesondere Pflanzungen am Südrand des Plangebiets und zur B27 tragen zum teilweisen Ausgleich des Eingriffs ins Landschaftsbild bei. Eine vollständige Kompensation ist aber erst durch Maßnahmen südlich im Anschluss an das Plangebiet möglich mit denen das Landschaftsbild an dieser Stelle landschaftsgerecht neugestaltet werden kann.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ausdrücklichen Grünfestsetzungen auf. Auch in gestalterischer Hinsicht stellt sich die Frage nach einer konzeptionellen Alternative zu einem relativ langen flachen Gebäude eventuell ohne geneigtes Dach. Auch wenn die Naturpark-Verordnung grundsätzlich im Wege der Bauleitplanung bewältigt werden kann, muss für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 2 Abs 3 der Naturpark-Verordnung hierzu eine ausdrückliche naturschutzfachliche Betrachtung unter Berücksichtigung des Schutzzwecks als Abwägungsgrundlage in den Unterlagen zu finden sein (vgl. dazu obige Nr. 1. c).</p> <p>Soweit von der wenig landschaftsgerechten Bauweise nicht abgerückt werden kann, würden wir in dieser Hinsicht neben einer zu verbessernden Grüneinbindung u.a. eine verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung (bei Ausführung eines Flachdachgebäudes bzw. bei einer Dachneigung von 0° bis 5°) im textlichen Teil zum Bebauungsplan für erforderlich erachten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und eine verbindliche Festsetzung zur Dachbegrünung in den Planentwurf aufgenommen.</p>
			<p>Die anderweitigen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Nrn. 1. 5. und 7. des textlichen Teils zum Bebauungsplan sollen noch ergänzt werden. Die bisher unter den Nrn. 1. 5. und 7. Des textlichen Teils vorgesehenen Festsetzungen bilden einen guten Ansatz für weitere Überlegungen. Im Sinne einer rechtlichen Bestimmtheit bitten wir bereits vorab, zu den künftigen Pflanzgebotsfestsetzungen (inkl. Dachbegrünung) jeweils eine zeitliche Regelung (Durchführungsfrist) vorzusehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p><i>b) Biotopverbund nach 21 BNatSchG und § 22 NatSchG</i> Im Grünordnerischen Beitrag ist insbesondere die bereits in Nr. 4.3 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung angesprochene Lage in einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte zu behandeln. Die beabsichtigte Bebauung der Planfläche würde sowohl eine Entwertung der Biotopverbundstrukturen mit sich bringen als auch eine weitere Barrierewirkung im Offenland erzeugen. Da der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund in der Bauleitplanung eigentlich umgesetzt und konkretisiert werden soll, wäre als Behandlungsvorschlag hierzu in Betracht zu ziehen, den Fachplan an anderer Stelle nachweislich zu verbessern. Hierbei sollten auch Synergien mit den nötig werdenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen genutzt werden; insbesondere ist die positive Beachtung der oben unter Nr. 1. b) angesprochenen „Flachland-Mähwiesen“-Thematik (FFH-Lebensraumtyp 6510) angezeigt.</p> <p>Unsere auch hierzu bestehenden grundsätzlichen Bedenken könnten wir dann nicht als ausgeräumt ansehen, wenn die Beeinträchtigung des Biotopverbunds nicht angemessen in das Kompensationskonzept einfließen würde, sondern überwiegend nur solche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden würden, die in keinem inhaltlich und räumlich funktionalen Zusammenhang mit den Zielen der Biotopverbundplanung stehen. Es bedarf eines schlüssigen Kompensationskonzepts zur Verbesserung der Verbundfunktionen und -elemente.</p> <p>Die verschiedenen aufgezeigten Bedenken zeigen, dass es sich hier nicht um einen ökologisch und landschaftlich unbedeutenden Standort handelt. Um die Bedenken überwinden zu können, bedarf es daher für das weitere Verfahren deutlicher planerischer und kompensatorischer Anstrengungen.</p>	<p>Die Auswirkungen auf den Biotopverbund werden im Grünordnerischen Beitrag behandelt. Die Wertung der UNB ist laut Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon nicht nachvollziehbar. An dieser Stelle kann keine weitere Barrierewirkung erzeugt werden. Nach § 22 Naturschutzgesetz haben „alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen“. Der Grünordnerische Beitrag setzt sich mit dem landesweiten Biotopverbund auseinander und stellt dar, ob und in welchem Umfang er beeinträchtigt wird. Der Belang Biotopverbund wird in die Abwägung eingestellt. Grundlage ist die Aufbereitung im Grünordnerischen Beitrag, die zeigt, wie sich die Planung auf den Biotopverbund auswirkt und ob es notwendig wird besondere kompensatorische Anstrengungen zu unternehmen. Den gesetzlichen Vorgaben des § 22 Naturschutzgesetz wird damit ausreichend Rechnung getragen.</p>
			<p>Soweit in der Ortslage Heidersbach keine standörtlichen oder konzeptionellen Alternativen in Frage kommen, bitten wir hierzu um nachweisliche Ergänzungen (mit Erläuterungen, Darstellungen und gegebenenfalls Festsetzungen) zu den betreffenden Belangen.</p>	<p>Der Planentwurf wurde wie angeregt um Ausführungen zu Standortalternativen ergänzt, das Plankonzept hinsichtlich Ausprägung und Gestaltung der Kurzzeitpflege ergänzt, sowie Maßnahmen zur Kompensation aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Abwasserbeseitigung	24.06.2019	Die stetig fortschreitende Bebauung und Versiegelung von Flächen wirken sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der Grundwasserneubildung sind die Folge. Zu versiegelnde Flächen bitten wir deshalb auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.	Wird zur Kenntnis genommen. Zur Reduzierung von versiegelten Flächen wurden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze und Hofflächen festgesetzt.
			Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregenereignis /Sturzfluten zu rechnen. Wir empfehlen bei der Planung den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu bedenken und hierfür entsprechende Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen verweisen wir z. B. auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Entwässerungskonzeption wurde bis zur Offenlegung noch nicht durch den Vorhabensträger erarbeitet. Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet beachtet. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Entwässerungskonzeption der Fachbehörde zur Abstimmung vorgelegt und anschließend in die Planunterlagen aufgenommen. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.
			Nach § 46 Abs. 1 Wassergesetz B-W (WG) obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden Die Aufgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen liegt zunächst in der Dimensionierung der Kanalisation für den Bemessungsregen (häufige Niederschlagsereignisse, Jährlichkeit: 1 bis 5 Jahre, in Einzelfällen 10 Jahre). Außerdem sollte (langfristig) der Überflutungsschutz für seltene Niederschlagsereignisse im Bereich der Jährlichkeiten 10 bis 30 Jahre (in Einzelfällen 50 Jahre) gewährleistet werden (LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden- Württemberg“, Ziff. 3). Zufließendes Außengebietswasser ist mit zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem auf DIN EN 752 sowie DWA-A 118. Zufließendes Außengebietswasser ist mit zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Entwässerungskonzeption wurde bis zur Offenlegung noch nicht durch den Vorhabensträger erarbeitet. Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet beachtet. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Entwässerungskonzeption der Fachbehörde zur Abstimmung vorgelegt und anschließend in die Planunterlagen aufgenommen. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.
			Der Bau und der Betrieb von Abwasseranlagen (z.B. Flächenkanalisation), die nicht unter § 60 Abs. 3 WHG fallen, bedürfen einer <u>wasserrechtlichen Genehmigung</u> (§ 48 Abs. 1 WG). Vor einer Erschließung des Baugebiets bitten wir dem Landratsamt einen Kanalisationsentwurf zu den öffentlichen Abwasseranlagen mit hydraulischem <u>Leistungsnachweis</u> <u>einschl. Leistungsnachweis der nachfolgenden Abwasseranlagen</u> (z.B. AKP ggf. mit Überflutungsnachweis) zur wasserrechtlichen Genehmigung bzw. zur Benemsherstellung vorzulegen.	Die wasserrechtliche Genehmigung und der Leistungsnachweis werden durch den Vorhabenträger vor einer Bebauung und Erschließung der Technischen Fachbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorgelegt.
			Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über einen Regenwasserkanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Freiflächen können, wenn es die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, sofern durch die Nutzung der Fläche sowie durch die Versickerung von Niederschlagswasser eine nachteilige Veränderung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und eine schädliche Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§§ 48 Abs. 1 und 55 Abs. 2 WHG, § 4 BBodSchG) (z. B. Fußwege, PKW-Parkflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel, wenig befahrene Verkehrsflächen). Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfehlen wir durch ein Fachbüro prüfen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Entwässerungskonzeption wurde bis zur Offenlegung noch nicht durch den Vorhabensträger erarbeitet. Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet beachtet. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Entwässerungskonzeption der Fachbehörde zur Abstimmung vorgelegt und anschließend in die Planunterlagen aufgenommen. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt. Festsetzungen zu einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung sind unter Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Niederschlagswasser in Wohngebieten und vergleichbaren Sondergebieten (Dachflächen und Hofflächen) sowie von wenig befahrenen Erschließungsstraßen kann in der Regel, wenn die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes es zulässt, dezentral versickert (z.B. Muldenversickerung) oder (in der Regel nach vorgeschalteter Retention) in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies mit dem Schutzbedürfnis der Gewässer (Grund-/Oberflächenwasser) vereinbar ist. Bei einem hohen Schutzbedürfnis des Gewässers kann evtl. eine Vorbehandlung des Regenwassers erforderlich werden (Schmutzfangzelle, Absetzbecken, Bodenfilter etc.).</p> <p>Die qualitative Bewertung des Niederschlagswassers sowie des Schutzbedürfnisses der Gewässer kann z. B. mit dem DWA-Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oder der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ LfU Baden-Württemberg durchgeführt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Entwässerungskonzeption wurde bis zur Offenlegung noch nicht durch den Vorhabensträger erarbeitet. Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet beachtet. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Entwässerungskonzeption der Fachbehörde zur Abstimmung vorgelegt und anschließend in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p>
			<p>Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt werden, ist in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten. Örtliche Einleitbedingungen bleiben unberührt (§ 19 Abs . 4 AwSV).</p> <p>Sofern die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (z. B. Muldenversickerung, Einleitung in ein Oberflächengewässer) gemäß Niederschlagswasserverordnung Baden-Württemberg vom 22.03.1999 nicht erlaubnisfrei erfolgen kann, ist beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Umwelt-Recht - Wasserrecht, auf Antrag eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Wir empfehlen die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Landratsamt abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren durch den Vorhabensträger mit der Technischen Fachbehörde im Landratsamt rechtzeitig vor Satzungsbeschluss abgestimmt.</p>
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Oberird. Gewässer	24.06.2019	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Grundwasserschutz	24.06.2019	Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets des Tiefbrunnen Kohlplatte, Großeichholzheim. Daraus ergeben sich keine Einwände gegen das Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Techn. Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	24.06.2019	<p>Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Planungsgebiet "Bebauungsplan Kurzzeitpflege Limbach-Heidersbach" derzeit keine altlastverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.</p> <p>Die für die Themen Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserschutz relevanten Belange sind in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen (in der Fassung vom 9.5.2019) bereits enthalten. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Bei erneuter Vorlage des Bebauungsplans bitten wir die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Forst, Jagd	24.06.2019	Wald ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen. forstfachliche Belange sind nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	24.06.2019	Für die Errichtung von Kurzzeitpflegeplätzen in Heidersbach soll der Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Bei der geplanten Ausweisung eines Sondergebiets sind die Immissionsrichtwerte entsprechend Nr. 6.1 g) der TA-Lärm anzusetzen. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets die Bundesstraße B 27 befindet und in östlicher Richtung ein Fußballplatz liegt, empfehlen wir - wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben - die schalltechnischen Auswirkungen auf die Kurzzeit-Pflegeanstalt durch den Verkehrslärm sowie den anlagenbezogenen Lärm, der durch den Betrieb der Sportanlage entsteht, zu ermitteln. Die ermittelten Werte sind entsprechend der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt anstatt der Festsetzung eines SO-Gebiets die durchgängige Ausweisung eines MI-Gebiets. Der Anregung wird gefolgt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro rw bauphysik, in dem der Verkehrs-, Sport- und Freizeitlärm untersucht und beurteilt wird. Die Ergebnisse können der Geräuschimmissionsprognose als Anlage des Bebauungsplans entnommen werden. Im Bebauungsplan werden zur Konfliktbewältigung auf Basis der Ergebnisse des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau fensterunabhängige Lüftungssysteme, Festverglasungen) verbindlich festgesetzt.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	24.06.2019	Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	24.06.2019	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens des Fachdienstes ÖPNV keine Bedenken. Das Plangrundstück befindet sich in unmittelbarer Lage an der Ortsdurchfahrt B27 und ist fußläufig ca. 300 m von der Regionalbushaltestelle „Heidersbach Ort“ entfernt. Die Vorgaben des Nahverkehrsplans für den Neckar-Odenwald-Kreis werden eingehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	24.06.2019	Zur Planung des Bebauungsplans "Kurzzeitpflege" Limbach-Heidersbach bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei dem erforderlichen Eingriffs-Ausgleich sollten keine landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich kann an anderer Stelle erbracht werden oder es können auch Ökokontopunkte erworben werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	24.06.2019	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen	24.06.2019	Die Verlegung der OD-Grenze ist mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Karlsruhe) abzustimmen. Ansonsten bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.	Die Verlegung der OD-Grenze erfolgt wie angeregt in Abstimmung mit dem RP Karlsruhe.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Vermessung	24.06.2019	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- keine Stellungnahme -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	03.06.2019	Der südliche Teil beider Plangebiete tangiert einen Bereich, der in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ festgelegt ist. Die hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielsetzungen (insbesondere Aufbau, Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems - vgl. hierzu Planatz 2.2.1.2 Einheitlicher Regionalplan) könnten durch die Bauleitplanung dadurch unterstützt werden, dass die bislang im nördlichen Planbereich vorgesehene Grünfläche im südlichen Teil des Plangebiets realisiert wird. Wir bitten diese Anregung im weiteren Verfahren zu prüfen.	Die bisher vorgesehene private Grünfläche im Norden des Plangebiets wird im überarbeiteten Planentwurf als Mischgebiet festgesetzt. Im Gegenzug wird am Südrand des Plangebiets im Sinne der Anregung eine Bepflanzung als Grünpuffer am Übergang zum Landschaftsraum vorgesehen.
4.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	13.06.2019	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die kath. Ferialkirche St. Wendelin, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Bisher ist die Ortsrandlage der Kirche am Übergang zur Landschaft noch sehr eindrucksvoll erlebbar. Diese besondere und für das Denkmalensemble mit konstituierender Randlage würde durch das Vorhaben maßgeblich beeinträchtigt. Es werden daher, auch wenn die Kirche selbst keinen gesetzlichen Umgebungsschutz genießt, von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege Bedenken gegenüber der geplanten Neubebauung hervorgebracht. Aus denkmalfachlicher Sicht muss zum Erhalt der noch nachvollziehbaren Situation der Ortsrandlage auf das Vorhaben verzichtet werden.</p>	<p>Die kath. Kirche St. Wendelin ist zwar Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, genießt aber keinen gesetzlichen Umgebungsschutz. Gleichzeitig besitzt das Vorhaben wie bereits in der Begründung ausgeführt modellhaften Pilotcharakter und dient kreisweit der Pflege und Nachsorge im Anschluss an Krankenhausbehandlungen. Ein zentraler verkehrsgünstiger Standort an der B 27 zwischen Mosbach und Buchen ist somit hierfür unabdingbar. Und der Standort Heidersbach hierfür prädestiniert. In Heidersbach selbst wurden im Vorfeld insgesamt drei Standorte entlang der B 27 geprüft. Nur der jetzt ausgewählte Standort lässt sich nach Abwägung aller Belange zeitnah umsetzen. Am Planstandort und am Vorhaben wird deshalb festgehalten. Die Begründung wird um Ausführungen zur Standortalternativensuche ergänzt. Durch die Festsetzung einer durchgängigen Flachdachbebauung wird die Neubebauung bewusst von der Ortseingangssituation abgesetzt. Diese bleibt damit ablesbar.</p>
			<p>Archäologische Denkmalpflege: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p>	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung beachtet. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im Planentwurf.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	
5.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	18.06.2019	Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken. Evtl. geplante bauliche Veränderungen im unmittelbaren Bereich neben der B 27 sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen. Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet darf der B 27 nicht zugeführt werden, sondern ist bei Bedarf zu fassen und schadlos an den Vorfluter abzuführen. Die bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze (OD/E) bei Station 3,359 (VNK 6521008 NNK 6521017) wird nach Fertigstellung der geplanten Zufahrten zur B 27 um ca. 170 m bis zur südlichsten neuen Zufahrt bei Station ca. 3,187 verlegt. Die Gemeinde hat hierfür frühzeitig beim Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45, Frau Beyer (Tel.: 0721 926-3404, @: angelika.beyer@rpk.bwl.de) einen formlosen schriftlichen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD/E) einzureichen.	Wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung sowie im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Zur Verlegung der OD-Grenze wird beim Regierungspräsidium Karlsruhe wie angeregt durch die Gemeinde ein formloser schriftlicher Antrag eingereicht.
6.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	27.06.2019	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Die im Untergrund anstehenden, sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.</i> <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i>	Der Anregung wird gefolgt und die aufgeführten Hinweise werden unter III. Hinweise Ziffer 7 in den Bebauungsplan übernommen.
			Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser: Auf die Lage der Plangebiete innerhalb eines Wasserschutzgebiets und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau: Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz: Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
7.	Netze BW GmbH	18.06.2019	Auf dem überplanten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Netze BW GmbH. Die Versorgung des Areals mit elektrischer Energie ist abhängig vom Leistungsbedarf durch Erweiterung des umliegenden Stromnetzes sichergestellt. Weitere Anmerkungen, Anregungen oder Bedenken zum derzeitigen Planungsstand haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
8.	Dt. Telekom Technik GmbH	18.06.2019	Im Textteil unter Punkt 6.2 wird im Absatz „Niederspannungsfreileitungen“ die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.	Der Bebauungsplan legt ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 LBO Baden-Württemberg. Inwieweit von diesem Verbot auch Telekommunikationsleitungen erfasst werden, besteht seit langem eine unterschiedliche Rechtsauffassung zwischen Kommunen und den Telekommunikationsgesellschaften. Da aus gestalterischer Sicht und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine unterirdische Kabelverlegung wünschenswert ist, wird die Festsetzung beibehalten.
			In dem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Dies ist aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Eine Versorgung der Kurzzeitpflege mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom auf der Längstrasse ist notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und werden im Rahmen der Erschließungsplanung, -koordination und -vorbereitung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Für die gemeinsame Herstellung der Hauszuführung bitten wir Sie, sich jedoch rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter der Rufnummer 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen.	
9.	Unitymedia GmbH	12.06.2019	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Gemeinde Fahrenbach	29.05.2019	Seitens der Gemeinde bestehen keine Bedenken und Anregungen zur vorgesehenen Änderung.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Gemeinde Elztal	31.05.2019	Von Seiten der Gemeinde Elztal werden keine Einwände bzw. Anregungen vorgebracht. Eine Beteiligung der Gemeinde im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Gemeinde Waldbrunn	29.05.2019	Von Seiten der Gemeinde Waldbrunn bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegen den o.g. Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Stadt Buchen	05.06.2019	Anregungen werden unsererseits zu den Planungen nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Stadt Mosbach	29.05.2019	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Mosbach zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen vorbringt. Bitte beteiligen Sie uns dennoch weiterhin am Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Mudau	29.05.2019	Wir haben keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Schefflenz	05.06.2019	Es werden von Seiten der Gemeinde Schefflenz keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Seckach	03.06.2019	Zu der Änderung des Bebauungsplans „Billäcker“ bestehen seitens der Gemeinde Seckach grundsätzlich keine Einwendungen und Anregungen. Das Plangebiet liegt aber in Zone III B des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Kohlplatte, Großseicholzheim“. Hier sind gemäß § 2 Abs. 1 WSG-VO unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten. Die Gemeinde Seckach weist hiermit darauf hin, dass dieses Verbot zum Schutz der Wasserversorgung in ihrem Ortsteil Großseicholzheim unbedingt eingehalten werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Laut Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde ergeben sich aus der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebiets keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Ausführungen sind zudem in Kapitel 4.3 der Begründung enthalten.
18.	Gemeinde Limbach - Rechnungsamt -	28.05.2019	Das Rechnungsamt hat gegen den Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ in Heidersbach keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
19.	Stadtwerke Buchen	06.06.2019	<p>Der Bebauungsplan „Kurzzeitpflegen wurde von der Stadtwerke Buchen GmbH & Cop KG auf die Bereitstellung von Trink- und Löschwasser aus dem Versorgungsnetz hin untersucht.</p> <p>Bei der Festlegung der Löschwassermenge gehen die Stadtwerke Buchen gemäß dem einschlägigen Regelwerk W 405 und dem vorliegenden Bebauungsplan von einer harten Bebauung aus. Danach ist für das BG. „Kurzzeitpflege“ bei einer zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss, einer Vollgeschossflächenzahl von 0,6 in einem Sondergebiet (So) mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden auszugehen. Gemäß den Berechnungen der RBS-Wave GmbH von 2014 kann die Löschwassermenge von 48 m³/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m über das Versorgungsnetz in der Straße „Am Wiesental/Mühlweg“ und „B 27“ an das Baugebiet herangeführt und gesichert werden. Zusätzliche Löschwassermengen die dem Objektschutz dienen, sind über einen Löschwasserbehälter sicherzustellen. Über welche Leitungstrasse Trink- und Löschwasser von der Straße „Am Wiesental/Mühlweg“ an das Objekt herangeführt werden soll, ist noch festzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ausreichende Löschwasserversorgung über das bestehende Versorgungsnetz wird zur Kenntnis genommen und der Sachverhalt ergänzend in die Begründung aufgenommen. Nach derzeitigem Stand der Planung ist kein Löschwasserbehälter für den Objektschutz vorgesehen.</p>
20.	NABU Ortsgruppe Mosbach	04.07.2019	<p>Das Plangebiet mit seiner Größe von über 5.000 Quadratmetern verbraucht - für den Bau eines Kurzpflegezentrums - eine sehr große, eine zu große Fläche. Diese ortsnahe Fläche besteht aus artenreichem Grünland, das spät gemäht wird und daher eine große Pflanzendiversität aufweist. In Teilen hat die Fläche Streuobstcharakter mit altem Baumbestand und mehreren Sträucherarten. Damit liegt ein naturnaher Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, Insekten und anderen Gattungen vor.</p> <p>Ein hoher Verlust an naturnahen Flächen und damit an wertvollem Lebensraum ist zu erwarten. Dazu im Gegensatz steht, dass laut 8.1 im Vorentwurf lediglich 8 Einzelbaumpflanzungen vorgesehen sind.</p> <p>Die geplante Flachdachbauweise (vgl. Gebäudehöhe max. 5,5 m) bewirkt einen erhöhten Flächenverbrauch.</p>	<p>Die Flächengröße wird aus dem Bedarf abgeleitet und ist angemessen. Laut Aussage des Büros für Umweltplanung – Simon ist die betroffene Fläche ist keineswegs artenreich und wird auch nicht spät gemäht. Bis auf ein kleines Gebüsch im Westen ist sie gehölzfrei, nach Süden stehen vor allem in der Westhälfte locker Obst- und Nussbäume unterschiedlicher Altersstufen.</p> <p>Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Büro für Umweltplanung - Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Zusammenfassung der Ergebnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. • Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wurden Festsetzungen zur Gehölzrodung und Baufeldfreiräumung in den Bebauungsplan aufgenommen: • Als vorgezogene CEF-Maßnahmen werden für verschiedene Arten Nistkästen aufgehängt und es wird damit sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für höhlen-brütende Vogelarten weiterhin erfüllt bleibt. • Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich bis auf Zauneidechsen und Fledermäuse wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen. • Fledermäuse: Eine Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden, besteht nicht. Die Bäume werden im Winter gefällt, wenn sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren aufhalten. Der

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Verlust weniger potentieller Zwischenquartiere und eines kleinen Teils eines Jagdgebiets führt weder zu einer Verschlechterung bei den lokalen Populationen noch bei der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zauneidechsen: Für das Planungsumfeld gibt es keine Fundangaben von Zauneidechsen. Auch bei einer zweimaligen Begehung zur Bestandserfassung im Mai 2019 wurden keine Eidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen im Plangebiet und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird daher ausgeschlossen. <p>Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.</p> <p>Der Umfang des Verlustes (Eingriffs) wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ermittelt. Über die acht Bäume hinaus, die nur wenig zum Ausgleich beitragen, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt.</p>
			<p><u>Forderungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die durch den geplanten Bau zu erwartenden Verluste an naturnaher Fläche sowie an Tier- und Pflanzenarten müssen vollständig ausgeglichen werden. 	Das ermittelte Kompensationsdefizit wird vollständig ausgeglichen.
			<ul style="list-style-type: none"> • Dazu ist eine Aufnahme von weitaus mehr standortgerechten Bäumen und Straucharten geboten, 	Der Anregung wird gefolgt und im Süden im Übergang zur offenen Landschaft ein flächenhaftes Pflanzgebot ergänzt.
			<ul style="list-style-type: none"> • Zudem müssen die Gebäude mit baulich integrierten sowie frei angebrachten Nistmöglichkeiten für Vögel, Fledermäuse und Insekten ausgestattet werden (z.B. Einbausteine, Fassadeneinbaukästen, Niststeine; Nisthöhlen für Höhlenbrüter, Nischenbrüter. Vgl. z.B. Angebote der Fa. Schwegler, Schorndorf, Katalog 2018/19, S. 36-48) 	<p>Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für höhlenbrütende Vogelarten weiterhin erfüllt bleibt, werden folgende vorgezogenen Maßnahmen (CEF) getroffen:</p> <p>In den Bäumen des Streuobstgürtels am Ortsrand werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Fluglochweite 32 mm) • ein Nistkasten für Stare (Fluglochweite 45 mm) • ein Nistkasten für den Wendehals (Fluglochweite 34 mm) <p>aufgehängt.</p> <p>Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • Eine fachgerechte Flachdachbegrünung ist vorzuschreiben. 	Der Anregung wird gefolgt und eine Dachbegrünung festgesetzt.
			<ul style="list-style-type: none"> • Für die ausgewiesene „private Grünfläche“ ist eine ökologisch hochwertige Gestaltung im Einzelnen vorzugeben, die die zu erwartenden Verluste wenigstens partiell und langfristig ersetzen kann. 	Die Fläche, die im Vorentwurf als private Grünfläche ausgewiesen ist, soll im Entwurf als Mischgebiet festgesetzt. Vorgaben sind nicht möglich.
			Zudem ist, da die hier genannten Maßnahmen die oben beschriebenen Verluste nicht ausgleichen können, an anderer Stelle, ggf. in der südlich anschließenden Ackerfläche, eine flächenmäßig entsprechende Streuobstwiese neu anzulegen.	Die Ackerfläche steht für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
21.	ZV Bodensee Wasserversorgung	03.06.2019	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Eingegangene Stellungnahmen der Bürger

Nr.	Bürger	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	16.06.2019	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung möchten wir folgende Einwendungen geltend machen: Die Flurstücke 100 und 102 wurden im Bebauungsplan „Kurzzeitpflege“ als private Grünfläche ausgewiesen. Durch diese Festsetzung wird unser Grundeigentum ganz wesentlich eingeschränkt und jegliche Baulandqualität würde gänzlich entzogen werden. Die Ausweisung als private Grünfläche kommt damit einer Enteignung gleich. Die Bestandsgarantie des Eigentums fordert, dass Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums erhalten. Wir möchten Sie daher bitten, wie bereits im Termin bei IFK-Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB mit Herrn Glaser und Frau Guckenhan am 24.05.2019 besprochen, dass die Flurstücke 100 und 102 planungsrechtlich berücksichtigt werden und die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt durch eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zu- und Abfahrt ersetzt wird. Darüber hinaus sollen für diese Flurstücke separate planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen. So wurde die Ausweisung als Mischgebiet für ein Haus mit gemischter Nutzung mit zwei Vollgeschossen vereinbart. Wir möchten Sie bitten, unsere angeführten Bedenken zu berücksichtigen und die Flurstücke 100 und 102 planungsrechtlich auszuweisen. Wir behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Wie im Termin bei IFK-Ingenieure am 24.05.2019 besprochen, wird für die Grundstücke 100 und 102 Planungsrecht und eine gesicherte Zu-/Abfahrt geschaffen. Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, in dem Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m und einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig sind. Darüber hinaus soll im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 und eine offene Bauweise festgesetzt werden. Zugefahren wird von der B 27 aus. Eine gesonderte Kennzeichnung einer „offiziellen“ Zufahrt auf das MI-Grundstück im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Festlegung einer Zufahrt würde darüber hinaus der Flexibilität des Bauherrn zulasten fallen, da ein verbindlicher Standort der Zufahrt festgelegt werden müsste.</p>
2.	Bürger/in 2		<p>Wir bringen als Eigentümer der Grundstücke. Flst.Nrn.: 80, 81, 8511, 85, 86, 89 und 90 und Anwohner folgende Anregungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund unserer bestehenden Kleintierhaltung (Geflügel) bestehen unsererseits Bedenken, dass sich die Bewohner des Kurzzeitpflegeheims durch die Tiergeräusche (insbesondere morgendliches Krähen des Hahnes) belästigt fühlen und dies zu Konflikten führt. ▪ Derzeit besteht ein reges Dorfleben, das sich meist zentral im Vereinsheim und auf dem Sportgelände abspielt. Wir haben Bedenken, dass sich die Bewohner des Kurzzeitpflegeheims durch die schon seit Jahrzehnten traditionell stattfindenden Festlichkeiten und Feierlichkeiten durch entstehenden Lärm (insbesondere auch abends und in der Nacht) gestört fühlen. Wir möchten nicht, dass das Vereins- und Dorfleben darunter leidet. ▪ Wir sind stolz auf unsere Kirche im Dorf mit dem Schlägen der Turmuhr und dem Kirchengeläut und wünschen uns deshalb, dass das auch in Zukunft so wie derzeit bestehen bleibt. 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch rw bauphysik eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der auch der Lärm der bestehenden Kleintierhaltung sowie der Freizeitlärm durch die Veranstaltungen im Vereinsheim berücksichtigt wird. Die Ergebnisse können der Geräuschimmissionsprognose als Anlage des Bebauungsplans entnommen werden. Im Bebauungsplan werden zur Konfliktbewältigung auf Basis der Ergebnisse des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile, Einbau fensterunabhängige Lüftungssysteme, Festverglasungen) verbindlich festgesetzt.</p>