

**STADT BUCHEN**  
**STADTTEIL HETTINGEN**

**BETREFF BEBAUUNGSPLAN „SENIORENZENTRUM BLASSE“  
MIT ÄNDERUNG DES FNP IM PARALLELVERFAHREN GEM. § 8 BAUGB**

**Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 11.04.2022 bis 16.05.2022**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Neckar Odenwald Kreis	11.05.2022 Stellungnahme BP	1. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben. Falls beabsichtigt ist, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan in Kraft zu setzen, so bedarf er der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Wir bitten die in den Hinweisen (Ziff. 9) aufgezählten DIN-Normen (§ 10 Abs. 3 S. 2 BauGB) bei der Stadt Buchen nach Satzungsbeschluss zur Einsichtnahme bereit zu halten (BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24.16).	Der Anregung wird gefolgt und die DIN-Normen nach Satzungsbeschluss zur Einsichtnahme bereitgehalten.
			3. Die erforderlichen Baulasten zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Geh-/Fahr- und Leitungsrechte (schriftliche Festsetzung Ziff. 7) werden durch die untere Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens veranlasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>4. Umweltprüfung/Umweltbericht</b> Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan (vgl. Nr. 2. der städtebaulichen Begründung) ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich. Mit den aktuellen Verfahrensunterlagen wurde als Teil 2 der Begründung dazu ein Umweltbericht des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Wagner + Simon GmbH Ingenieure vom 23.03.2022, vorgelegt. Entsprechend der Feststellung in unserer vorausgegangenen Stellungnahme bestehen auch hier hinsichtlich dem darin ersichtlichen Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten wurden integriert und entsprechend ihrer Relevanz dargestellt. Zu weiteren Details bezüglich einzelner Umweltbelange wird noch ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.  Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich der Umweltprüfung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.  Wird zur Kenntnis genommen
			<b>5. Klimaschutz</b> Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg in der Begründung zu Bauleitplänen wegen ihrer Abwägungsrelevanz zu thematisieren.            In der städtebaulichen Begründung ist bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB ein eigener Abschnitt (Nr. 7.3) enthalten; ebenso setzt sich der Umweltbericht aus umweltplanerischer Sicht unter der Nr. 4 mit den Klimaschutzbelangen auseinander.            Die diesbezüglichen Erläuterungen und die betreffenden Maßnahmen sind dem vorliegenden Sachverhalt weiterhin angemessen.            Die klimaschutzbezogenen Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werden damit entsprechend angesprochen, so dass Klimaschutz und Klimaanpassung auf der Ebene der Bauleitplanung prinzipiell grundsätzliche Beachtung finden.            Somit ergeben sich hierzu keine neuerlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Klimaschutz und Klimaanpassung prinzipiell grundsätzlich Beachtung finden und keine neuerlichen Bedenken bestehen.</p>
		11.05.2022 Stellungnahme FNP	1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Unsere Empfehlung zur Klarstellung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes für die geplante Wohnbaufläche im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde in Ziff. 1.1 nun umgesetzt. Zusätzlich bitten wir noch um entsprechende Ergänzung in Ziff. 4.2 der Begründung. Es wäre darüber hinaus von Vorteil, wenn dies auch noch eindeutiger aus dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes hervorgehen würde.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und in 4.2 erläutert, dass die Planung im östlichen Teilbereich bereits dem FNP entspricht und innerhalb des Änderungsbereiches der FNP-Änderung die Ausweisung einer Sonderbaufläche und einer Grünfläche erfolgt.</p> <p>Im zeichnerischen Teil zur FNP-Änderung wurde zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt.</p>
			<p><i>3. Umweltprüfung/Umweltbericht</i>            Zu der vorgesehenen FNP-Teiländerung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.            Mit den aktuellen FNP-Verfahrensunterlagen wurde als Teil 2 der Begründung ein entsprechender Umweltbericht mit vorgelegt. Dieser aussagekräftige Umweltbericht mit Stand vom 23.03.2022 (erstellt von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach) kann im vorliegenden Parallelverfahren so mitgetragen werden.            Sowohl zu Gliederung und Inhalt des Umweltberichts als auch zu Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind auf der FNP-Ebene keine weitergehenden Bedenken zu erheben.            Zu etwaigen weiteren Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.            Vorsorglich teilen wir nochmals mit, dass nach § 3 Abs. 3 BauGB bei Flächennutzungsplänen neben dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auch darauf hinzuweisen ist (soweit nicht bereits geschehen), dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der der FNP-Änderung beigefügte Umweltbericht mitgetragen wird.</p> <p>Der Hinweis erfolgt im Rahmen der Bekanntmachung.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.	
			<p><i>4. Klimaschutz</i>            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 derzeit vorliegenden städtebaulichen Begründung sind für die FNP-Ebene wiederum entsprechende Erläuterungen bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB enthalten (s. Abschnitt Nr. 6.3). Ebenso werden in Nr. 4 des Umweltberichts aus umweltplanerischer Sicht diesbezügliche Ausführungen gemacht. Entsprechend dem vorliegenden Sachverhalt können die insoweit vorgetragene Angaben inhaltlich weiterhin mitgetragen werden.            Die Klimaschutzbezogenen Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werden damit angesprochen, so dass festgehalten werden kann, dass die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Planung prinzipiell vorbereitende Beachtung gefunden haben.            Somit sind hierzu von unserer Seite auch im vorliegenden Fall keine weitergehenden Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erläuterung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Begründung und im Umweltbericht mitgetragen werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p>
			<p><b>1. Rechtliche Vorhaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b></p> <p>a) <i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i>            Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betreffenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar.            Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.            Den aktuellen Verfahrensunterlagen lag dazu ein Fachbeitrag zum Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH vom 23.03.2022) bei.</p> <p>Wir bitten, unsere nachstehenden Anregungen und fachlichen Hinweise im Verfahren zu beachten: Dem Fachbeitrag Artenschutz sind bezüglich der ornithologischen Erfassungen die näheren Begehungstermine und -zeiten nicht zu entnehmen.</p> <p>Es sollten Vermeidungsmaßnahmen ergänzend geprüft werden, um sicherzustellen, dass keine Bodenbrüter im Geltungsbereich brüten. Wir verweisen im Übrigen auf unsere Stellungnahme vom 27.01.2022.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der besondere Artenschutz als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen zugänglich ist und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestimmungen mittelbar gelten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Fachbeitrag Artenschutz, der zur Offenlegung vorgelegt wurde, war die übliche tabellarische Darstellung der Vogelerfassungen nicht beigelegt. Dort sind die Erfassungstermine dokumentiert. In der frühzeitigen Beteiligung war die Tabelle mit vorgelegt worden. In der aktuellen Fassung des Fachbeitrags Artenschutz vom 10.06.2022 wurde die Tabelle wieder ergänzt.            Dies wurde nochmal überprüft. Ergänzende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen sind bereits abgeräumt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>U. a. sind die im Fachbeitrag Artenschutz genannten CEF-Maßnahmen zur Feldlerche verbindlich umzusetzen. Dabei bedarf es eines begleitenden Monitorings zur Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen. Dies ist laut Fachbeitrag Artenschutz auch so vorgesehen. In dem diesbezüglich erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vertrag ist dazu das konkrete Vorgehen mit Zeitablauf näher zu beschreiben. Die vertraglich festzulegenden Monitoring-Berichte sind dann der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Aus der Abbildung zu den Lebensstätten der Zauneidechsen des Fachbeitrags Artenschutz gehen weder die Lebensstätten noch die Nachweispunkte hervor.</p> <p>Wir hatten in unserer vorausgegangenen Stellungnahme insbesondere um eine Ergänzung gebeten, um das Lebensstätten-Potenzial für die vergränten Zauneidechsen zu erhöhen, sollten diese Flächen durch geeignete Maßnahmen für die Zauneidechsen aufgewertet werden.</p> <p>Die Maßnahmen für die Zauneidechse sind zur ausreichenden Rechtsverbindlichkeit entsprechend in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufzunehmen.</p> <p>Insbesondere die Vergrämungsmaßnahmen für die Zauneidechsen werden lediglich als Hinweise in Abschnitt III. des textlichen Teils geführt; hierzu bedarf es einer erhöhten rechtlichen Verbindlichkeit, sei es durch Übernahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen nach Abschnitt I. des textlichen Teils oder alternativ durch Nachweis einer vertraglichen Verpflichtung zwischen Stadt Buchen und Vorhabenträger (als städtebaulicher Vertrag, vergleichbar einem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB). Der unteren Naturschutzbehörde ist gegebenenfalls eine Abschrift des Vertrags vorzulegen.</p> <p>Bei Rückfragen zu fachlichen Einzelheiten können Sie sich gerne an unsere Naturschutzfachkraft wenden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange sind vor Satzungsbeschluss abschließend zu klären.</p> <p>Der oben angesprochene öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde ist rechtzeitig abzuschließen. Er kann mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Ausgleich (siehe unten bei Nr. 3.) kombiniert werden. Von Verwaltungsseite steht unsere Verwaltungsfachkraft entsprechend zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Vertrag wird vorbereitet und der Zeitablauf dort näher beschrieben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Fachbeitrag enthält auf Seite 13 eine Abbildung mit den Lebensstätten und Nachweispunkten.</p> <p>Es wird nach wie vor vom Fachgutachter keine Notwendigkeit gesehen, das Lebensstättenpotential für die Zauneidechsen zu erhöhen, zumal der Bereich, aus dem jetzt Zauneidechsen vergrämt werden, relativ klein ist.</p> <p>Eine Festsetzung zur Vergrämung ist mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht möglich. Der Hinweis wird daher beibehalten.</p> <p>Die Stadt stellt dabei sicher, dass die Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden vor Satzungsbeschluss geklärt.</p> <p>Der Vertrag wird vorbereitet und abgestimmt.</p>
			<p>b) <i>Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG</i></p> <p>Das am nördlich Gebietsrand wegbegleitend gelegene Feldhecken-Biotop wird aus unserer Sicht nicht erheblich beeinträchtigt und ist durch die südlich anschließende Grünflächen-Festsetzung ausreichend gut in die Gesamtplanung integriert (abgepuffert).</p> <p>Bei Beibehaltung der betreffenden Darstellung im zeichnerischen Teil mit dem vorgesehenen Planzeichen (Nr. 11.9 der Planzeichenerklärung) sehen wir eine förmliche Biotop-Ausnahme weiterhin als nicht zwingend an und stimmen in der konkreten Situation insoweit der Überlappung zu.</p> <p>Im Vorfeld konnte zudem geklärt werden, dass die Schotterung der Bankette zur Baustelleneinrichtung ohne einen erheblichen Eingriff in das Biotop erfolgt.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die zeichnerische Darstellung zur Erhaltung der Feldhecke beibehalten.</p>
			<p><b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b></p> <p>Bei Beachtung der o. g. Punkte zum Arten- und Biotopschutz (Nrn. 1. a. und b.) werden aus unserer Sicht keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b>  a) <i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:</i>  Zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde von dem Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon, in Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (vom 23.03.2022) erstellt. Hierzu besteht verschiedentlicher Klärungsbedarf:  Bezüglich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (in Ökopunkten) im Rahmen der Bewältigung der Eingriffsregelung hatten wir in unserer vorausgegangenen Stellungnahme zum Thema „Dachbegrünung“ um nochmalige fachliche Überprüfung gebeten.  Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamtes wurde die Dachbegrünung weder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Boden noch für das Schutzgut Fauna und Flora angesehen. Die Anrechnung der Dachbegrünung als Ausgleich erachten wir weiterhin als fraglich. Wir verweisen diesbezüglich auch auf das BfN Skript 538 (2019), den Evaluationsbericht der Ökokonto-VO BW 2018 und das LUBW-Arbeitsheft 24. Nach fachlich vorherrschender Meinung kommen Dach- und Fassadenbegrünungen demzufolge als <u>Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen</u> und nicht als Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen in Betracht. Die vorliegende Dachbegrünung ist damit bei der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung systematisch anders einzuordnen; dabei kann der Ausgleichsbedarf durch die Planung und Festsetzung einer Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme selbstverständlich gesenkt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ermittlung des Ausgleichsbedarf wurde durch den Fachgutachter</p> <p>Laut Fachgutachter können laut aktuell geltender Ökokontoverordnung Dachbegrünungen als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden. Die Stadt Buchen lehnt sich hier an die Ökokontoverordnung an. Der Gemeinderat nimmt die abweichende Meinung der genannten Stellen zur Kenntnis bleibt aber bei seiner Bewertung der Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme.</p>
			<p>Daneben entspricht die Biotoptypenbewertung vorliegend fachlich nicht dem Biotopschlüssel der LUBW. Unter der Berücksichtigung der Maßgabe, dass die Dachbegrünung eigentlich nicht als eigentlicher Ausgleich, sondern bei der Eingriffsminimierung anrechenbar wäre und u.a. die vorgesehene Saatgutmischung nicht der Artenzusammensetzung des vorgesehenen Biotoptyps entspricht, können wir den hier gewählten Ansatz von 11 ÖP in der Höhe nicht mittragen. Bei Rückfragen hierzu steht ebenso unsere Naturschutzfachkraft zur Verfügung.</p>	<p>Laut Fachgutachter wird die Dachbegrünung beim Schutzgut Pflanzen und Tiere als Pionier- und Ruderalvegetation mit 11 Biotopwertpunkten bewertet. Die vorgegebene Einsaat passt zu dieser Bewertung.</p>
			<p>Festzuhalten ist dabei, dass im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung beabsichtige, Gebäudebegrünungen den politischen Abwägungsoptionen unterliegen. Dach- oder Fassadenbegrünungen wirken sich innerhalb der Eingriffsregelung durchaus positiv auf verschiedene Schutzgüter aus. Als Klimaanpassungsmaßnahmen haben sie in der Regel vielfältige Wirkungen. Eine Dachbegrünung kann Eingriffe in Natur und Landschaft durch ein bauliches Vorhaben vor Ort vermindern und die biologische Vielfalt teilweise unter erhöhten Voraussetzungen steigern. Sie kommt aber auch der Klimaanpassung zugute, weil sie gerade bei hohen Substraten oder zusätzlicher Retentionsausrichtung Wasser speichert, im Sommer kühlt, die Kanalisation entlastet und somit auch dem Hochwasserschutz dient. Außerdem isoliert ein grünes Dach und hilft so, Energie zu sparen. Insbesondere bei einer Seniorenwohnanlage kann im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels zunehmenden Hitzeereignisse für die Bewohner dienlich sein.  Diese über die Eingriffsregelung hinausgehenden Wirkungen von Klimaanpassungsmaßnahmen können in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.  Es geht daher nicht darum, die geplante Dachbegrünung einzuschränken, sondern darum, sie in die naturschutzfachliche Betrachtungssystematik richtig einzuordnen.</p>	<p>„Politische Abwägungsoptionen“ gibt es laut Fachgutachter nicht. Die möglichen positiven Funktionen einer Dachbegrünung sind dem Gemeinderat bekannt und wegen dieser setzt er sie im Bebauungsplan fest.  Naturschutzfachlich ist die Dachbegrünung laut Fachgutachter korrekt eingeordnet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die ansonsten bereits vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Nrn. I. 6. und I. 9. des textlichen Teils zum Bebauungsplan werden von uns im Übrigen weiterhin mitgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Maßnahmen verbleibt laut Grünordnerischem Beitrag (Nr. 5.2) jedenfalls ein Kompensationsdefizit, für das nach Nr. 6.2.3 des Grünordnerischen Beitrags nun der Hinzukauf von Ökopunkten aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto erfolgen soll, um das ermittelte Kompensationsdefizit außerhalb des Plangebiets auszugleichen. Dieser Ankauf ist ein privatrechtliches Rechtsgeschäft, das innerhalb des Bebauungsplanverfahrens über keine ausreichende planungsrechtliche Sicherheit verfügt.</p> <p>Der Ankauf wird zwar nicht in fachlicher Hinsicht in Frage gestellt; er kann jedoch rechtlich nur anerkannt werden, wenn eine nachweisliche Übertragung in das Ökokonto der Bauleitplanung der Stadt Buchen sowie eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung erfolgt. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB sind die Flächen zum Ausgleich grundsätzlich von der Stadt bereitzustellen. Für das Bebauungsplanverfahren müssen wir daher zum einen auf dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags über die Zuordnung der übertragenen Ökopunkte bestehen (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Da die betr. Ökokonto-Maßnahme nicht im Eigentum der Stadt Buchen steht, muss zum anderen eine dingliche Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für naturschutzrechtliche Ausgleichszwecke zu Gunsten der Stadt Buchen im Grundbuch erfolgen. Hierzu ist der unteren Naturschutzbehörde anschließend ein grundbuchrechtlicher Eintragungsnachweis vorzulegen</p>	<p>Laut Fachgutachter vereinbart die Stadt mit dem Vorhabenträger vertraglich, dass dieser die Maßnahme kauft und der Stadt für ihr Ökokonto zur Verfügung stellt.</p> <p>Der Vorhabenträger veranlasst die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch des Maßnahmegrundstückes zu Gunsten der Stadt Buchen.</p> <p>Die Stadt vereinbart laut Fachgutachter die Zuordnung der Maßnahme in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt.</p> <p>Der Eintragungsnachweis wird der UNB vorgelegt.</p>
			<p>Zudem weisen wir darauf hin, dass der angekaufte Ökopunkte-Anteil bei der betreffenden Maßnahme aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto zu löschen ist.</p> <p>Von Verwaltungsseite steht sowohl zur Abstimmung des öffentlich-rechtlichen Vertrags als auch zu Fragen des naturschutzrechtlichen Ökokontos unsere Verwaltungsfachkraft entsprechend zur Verfügung.</p> <p>Der angesprochene öffentlich-rechtliche Vertrag ist rechtzeitig abzuschließen. Er kann mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Artenschutz kombiniert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, die Verträge werden rechtzeitig abgestimmt bzw. abgeschlossen.</p>
			<p>b) <i>Fachplan Landesweiter Biotopverbund, § 22 NatSchG</i></p> <p>Die diesbezüglichen Ausführungen in Nr. 5 des Umweltberichts und unter Nr. 5.1 des Grünordnerischen Beitrags werden von unserer Seite weiterhin mitgetragen.</p> <p>Es verbleiben hierzu somit keine erheblichen Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
		11.05.2022 Stellungnahme FNP	<p><b>1. Rechtliche Vorhaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b></p> <p>a) <i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i></p> <p>Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betr. artenschutzrechtlichen Verbotbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der besondere Artenschutz als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen zugänglich ist.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Nach geltender Rechtslage ist es dazu für die FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt.</p> <p>Entsprechend unserer vorausgegangenen Stellungnahme wird in der vorliegenden städtebaulichen Begründung in Nr. 6.2 auf den besonderen Artenschutz eingegangen. Auch in Nr. 3 und Nr. 6 des Umweltberichts wird die Artenschutzprüfung zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ angesprochen.</p> <p>Im Übrigen gehen wir davon aus, dass sich einzelne innerhalb des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens ergebende Fachfragen (insbes. zu Feldlerche und Zauneidechse) einvernehmlich klären bzw. geregelt werden, sodass für die FNP-Ebene eine Vollzugsfähigkeit der vorbereitenden Planung erwartet werden kann.</p> <p>(Einzelne Maßnahmenfestsetzungen und vertragliche Regelungen erfolgen abschließend auf der Bebauungsplanebene.)</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf FNP-Ebene eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange genügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><i>b) Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG</i></p> <p>Das am nördlich Gebietsrand der Teiländerung wegbegleitend gelegene Feldhecken-Biotop wird nicht erheblich beeinträchtigt und ist auch durch die im zeichnerischen Teil ersichtliche, südlich an das Biotop anschließende Grünflächen-Festsetzung ausreichend gut in die Gesamtplanung integriert (gepuffert).</p> <p>In dem parallelgeführten Bebauungsplanverfahren werden zudem ausdrückliche Festlegungen zum Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops getroffen, sodass auf eine förmliche Erteilung einer Biotopschutz-Ausnahme verzichtet werden kann.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Feldhecken-Biotop durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird und durch die Grünflächendarstellung ausreichend gut in die Gesamtplanung integriert ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf eine förmliche Erteilung einer Biotopschutz-Ausnahme verzichtet werden kann.</p>
			<p><b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b></p> <p>Zum FNP-Verfahren werden keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p><i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:</i></p> <p>Grundsätzlich ist auch auf der FNP-Ebene die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu betrachten.</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).</p> <p>Auf der FNP-Ebene erfolgt der Ausgleich prinzipiell durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB).</p> <p>Zur Bewältigung der Eingriffsregelung finden sich in der städtebaulichen Begründung unter Nr. 6.1 erläuternde Aussagen. Ebenso sind entsprechende Ausführungen in Nr. 9 des Umweltberichts enthalten. Somit wird zur Abwägung das konkrete Ausgleichskonzept für das vorliegende FNP-Verfahren in Grundzügen erkennbar.</p> <p>Im Übrigen gehen wir für die FNP-Ebene davon aus, dass das zum Bebauungsplan ermittelte Kompensationsdefizit durch die dort vorgesehenen plangebietsinternen und -externen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Maßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen und öffentlich-rechtlicher Vertrag) bewältigt wird.</p> <p>b) <i>Fachplan Landesweiter Biotopverbund, § 22 NatSchG</i>          Die diesbezüglichen Ausführungen in Nr. 5 des Umweltberichts werden von unserer Seite weiterhin mitgetragen. Es verbleiben hierzu keine erheblichen Bedenken</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine erheblichen Bedenken verbleiben.</p>
	<p>Landratsamt NOK          Technische Fachbehörde          Grundwasserschutz</p>	<p>11.05.2022          Stellungnahme BP</p>	<p>Die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung ist weiterhin gültig.          Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.          Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser sollte breitflächig versickert werden.          Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.          Die Grundwasserfreilegung wird in Anlage 2b unter Punkt III.7 betrachtet.          Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten:          Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.          Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.          Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.          Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festsetzung zur Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen befindet sich bereits im Bebauungsplan.          Weitere Vorgaben zur Versickerung werden nicht getroffen, da nur eine mäßige Versickerungsfähigkeit der Böden zu erwarten ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise befinden sich bereits im Bebauungsplan. Sie sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.</p>
		<p>11.05.2022          Stellungnahme FNP</p>	<p>Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung ist weiterhin gültig.          Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.          Es wurden keine Grundwasserbelange in den Unterlagen berücksichtigt (Eingriffe, Grundwasserschutz etc.). Dies wäre zu ergänzen.          Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig versickert werden.          Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.          Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten:          Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grundwasserbelange sind unabhängig von der FNP-Änderung zu beachten. Eine Ergänzung ist in diesem Fall nicht erforderlich.          Die Anregungen und Hinweise betreffen das nachgelagerte Bebauungsverfahren bzw. die Bauausführungsplanung.</p> <p>Die Hinweise betreffen das nachgelagerte Bebauungsverfahren bzw. die Bauausführungsplanung.</p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	11.05.2022 Stellungnahme BP	Der Bau und der Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen (z. B. Anschlusskanal), die nicht unter § 60 Abs. 3 WHG fallen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Benehmensherstellung mit der unteren Wasserbehörde (§ 48 Abs. 1 WG).	Wird zur Kenntnis genommen. Ggf. wird eine wasserrechtliche Genehmigung im Rahmen des Bauantrags eingeholt.
		11.05.2022 Stellungnahme FNP	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	11.05.2022 Stellungnahme BP+FNP	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	11.05.2022 Stellungnahme BP	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Bebauungsplanungsgebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten keine Bedenken bestehen.  Wird zur Kenntnis genommen.
		11.05.2022 Stellungnahme FNP	<u>Bodenschutz- und Altlastenkataster</u> Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind innerhalb des geplanten Vorhabens keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. <u>Bodenschutz</u> Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG) Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans verfügt der Planungsträger über wichtige Handlungsmöglichkeiten, um einen wirkungsvollen Bodenschutz zu gewährleisten, insbesondere dem steigenden Flächenverbrauch entgegenzuwirken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten keine Bedenken bestehen.  Die Hinweise zum Bodenschutz sind unabhängig von den Vorgaben der Bauleitpläne zu beachten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können wir im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausschließen. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.</p> <p>Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hinweisen.</p>	
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	11.05.2022 Stellungnahme BP	<p>Aufgrund der möglichen zu erwartenden Lärmimmissionen zwischen Sportanlage und Seniorenzentrum wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung (08.03.2022 vom Ingenieurbüro goritzka akustik (Schall- und Schwingungstechnik) vorgelegt.</p> <p>Nach dieser sollen an den schutzwürdigen Räumen lediglich kippbare Fenster (ohne weitere Angaben) vorgesehen werden, weshalb kein Immissionsort nach der 18. BImSchV vorliegt.</p> <p>Aus der Maßgeblichkeit der Außen-Immissionsrichtwerte und der Definition des maßgeblichen Immissionsortes (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 5 und Anhang 1 Nr. 1.2 der 18. BImSchV) - bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes - ergibt sich, dass dieses Regelwerk den Lärmkonflikt zwischen Sportanlage und schutzwürdiger (Wohn)Nutzung bereits an deren Außenwand und damit unabhängig von der Möglichkeit und Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gelöst wissen will. Aufgrund dieser Messvorgaben ist die Schalldämmwirkung von Fenstern, die bestimmungsgemäß geöffnet (auch teilgeöffnet) werden können, nicht zu berücksichtigen. Zweifelsfrei nach dem Wortlaut der TA Lärm bzw. nach der 18 BImSchV liegt kein Immissionsort vor, wenn lediglich feststehende, nicht zu öffnende Fenster (Lichtöffnungen) sowie Doppelfassaden oder Fenster mit vormontierten, feststehenden Scheiben vorhanden sind.</p> <p>Damit sichert die 18. BImSchV von vornherein für Wohnnutzungen einen Mindestwohnkomfort, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung nach außen zu ermöglichen. Passive Lärmschutzmaßnahmen als Mittel der Konfliktlösung zwischen Sportanlage und Wohnen sieht die 18. BImSchV nicht vor.</p> <p>Der mittlerweile bekannteste Fenstertyp bzgl. Schallschutz ist das sogenannte Hamburg Hafencity-Fenster, welches in Baden-Württemberg derzeit zur Beurteilung der Schalldämmung keine Anwendung findet. Mit diesem Fenstertyp kann auch im teilgeöffneten Zustand eine Lärminderung erreicht werden. Allerdings ist diese maximale Schalldämmwirkung auf kleine Fensterformate beschränkt.</p> <p>Angesichts der Feststellung, dass die tatsächlich zu erwartenden Immissionen durch die Nutzung der Sportanlage im Spielbetrieb die im Gutachten angesetzten Emission unterschreiten, ist das schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan (Planstand 03.03.2022) Bedenken.</p>	<p>Es erfolgte – wie angeregt – eine Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung in Form einer ergänzenden Stellungnahme mit Überrechnung des Sportlärms. Dabei wurde das Geländemodell verfeinert und die Ansätze für die Zuschauerzahlen und die Spielzeiten korrigiert. Darüber hinaus wird eine Schirmwand auf der Wallkrone oberhalb der Sportanlage zwischen Seniorenzentrum und Sportanlage einberechnet. Diese ist in</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Form eines fugenlosen 2m hohen Holzzauns geplant, der als Ertüchtigung des bestehenden Zauns auf dem Wall fungiert. Durch Realisierung der Schirmwand außerhalb des Plangebietes können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
		11.05.2022 Stellungnahme FNP	Gegen den Vorentwurf zur Teiländerung der Fortschreibung des „Flächennutzungsplanes 2013 „Seniorenzentrum Blasse“ auf der Gemarkung Hettingen (Planstand vom 03.03.2022) bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken. In den Unterlagen zum Flächennutzungsplan wurde die grundsätzliche Machbarkeit dargelegt. Die erforderlichen Konkretisierungen und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	11.05.2022 Stellungnahme BP	Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser muss in ausreichender Qualität, Menge (Wasserbedarf) und Druck sichergestellt werden.  Das Baugebiet ist an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.  Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.	Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz angebunden. Es wurde zudem eine Prüfung der Löschwasserversorgung durchgeführt: Die Löschwasserversorgung ist laut Aussage der Stadtwerke Buchen über zwei Versorgungszonen mit jeweils 48m³/h über 2 Stunden sichergestellt. Eine ausreichende (Lösch-)Wasserversorgung des Plangebietes kann demnach gewährleistet werden. Die Vorgabe wird im Rahmen des Bauantrages berücksichtigt.  Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den städtebaulichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Sie sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzelner Bauvorhaben zu beachten. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im Textteil des Bebauungsplans.
		11.05.2022 Stellungnahme FNP	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Forst	11.05.2022 Stellungnahme BP+FNP	Die ostwärtig des Bauvorhabens anliegende Fläche ist noch nicht als Wald zu betrachten. Es bestehen keine Einwände seitens des FD Forst.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	11.05.2022 Stellungnahme BP	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Das vorgesehene Plangebiet liegt ca. 600 m von der Haltestelle Sportplatz (Linie 843) und	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			280m von der Haltestelle Am Blassenrain (Linie 845, Stadtverkehr Buchen) entfernt und ist hierüber an den ÖPNV angebunden. Wir halten an unserer Auffassung fest, dass bei einem Neubau des Seniorenzentrums in der Straße „Alte Buchener Straße“ über die Anlage einer unmittelbar am Seniorenzentrum gelegenen Haltestelle nachgedacht werden könnte, welche dann einen direkten Zugang zur Linie 845 Stadtverkehr Buchen und dem ÖPNV herstellen würde.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass an der Anregung zur Herstellung einer Bushaltestelle festgehalten wird. Die Herstellung einer Bushaltestelle kann ggf. auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens unabhängig davon erfolgen.
		11.05.2022 Stellungnahme FNP	Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände. Das vorgesehene Plangebiet liegt ca. 600 m von der Haltestelle Sportplatz (Linie 843) und 280 m von der Haltestelle Am Blassenrain (Linie 845, Stadtverkehr Buchen) entfernt und ist hierüber an den ÖPNV angebunden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen	11.05.2022 Stellungnahme BP+FNP	Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Erschließung darf nur über die „Alte Buchener Straße“ erfolgen. Es darf keine Zufahrt über den vorhandenen Feldweg auf die L 522 erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Zufahrt über den vorhandenen Feldweg auf die L 522 ist nicht geplant.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	11.05.2022 Stellungnahme BP+FNP	Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	11.05.2022 Stellungnahme BP+FNP	Der betroffene Bereich befindet sich nicht in einem Flurneuordnungsverfahren. Von Seiten des FD Flurneuordnung bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Vermessung	11.05.2022 Stellungnahme BP+FNP	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau-	25.04.2022	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir bereits mit Schreiben vom 24.01.2022 Stellung. Seitdem haben sich keine für uns erheblichen Änderungen an der Planung	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Recht, Denkmalschutz		ergeben, mit der die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Seniorenzentrums mit Seniorenpflege und betreutem Wohnen geschaffen werden sollen. Das Plangebiet ist gegenüber dem Vorentwurf unverändert. Eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ ist vorgesehen, kleinere Teilbereiche sollen als private Grünfläche sowie als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB entsprechend geändert werden, hier ist eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ vorgesehen. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist der Bereich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen. Wir begrüßen die Schaffung seniorengerechter Wohnformen im Sinne einer nachhaltigen und demographische Erfordernisse aufgreifenden Kommunalentwicklung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Hinweise und Anregungen nicht vorgetragen werden und die Schaffung seniorengerechter Wohnformen begrüßt wird.
4.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege		- es liegt keine Stellungnahme vor -	
5.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	11.04.2022	Keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK	11.04.2022	Die öffentliche Auslage des Bebauungsplans mit FNP-Änderung Seniorenzentrum Blasse haben wir zur Kenntnis genommen. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	07.04.2022	Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 18 Wochen ab Auftragseingang.	Die Hinweise zur Durchführung einer Luftbildauswertung wurden an den Vorhabensträger weitergegeben. Es wurde eine orientierende Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durchgeführt. Der Untersuchungsbericht führt aus, dass keine konkreten Hinweise auf Kampfhandlungen festgestellt werden konnten und sich ein konkreter Kampfmittelverdacht sich nicht bestätigt hat. Es bleibt jedoch ein nicht ausschließbares Restrisiko von Zufallsfunden. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	
8.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	29.04.2022	<p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 14.01.2022 (Az. 2511 // 21-13571), das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung sowie Ziffer III.8 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 03.03.2022) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
		14.01.2022	<p><i>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.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Geotechnik</b></p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Jena-Formation (Unterer Muschelkalk).</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</i></p> <p><i>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</i></p> <p><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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Mineralische Rohstoffe</b> Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Grundwasser</b> Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Bergbau</b> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Netze BW GmbH	25.04.2022	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Baden-Franken keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht gewünscht.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH		- Es liegt keine Stellungnahme vor. -	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Vodafone GmbH		- Es liegt keine Stellungnahme vor. -	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	IHK Rhein-Neckar		- Es liegt keine Stellungnahme vor. -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Handwerkskammer Mannheim		- Es liegt keine Stellungnahme vor. -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
14.	Gemeinde Limbach	25.04.2022	Seitens der Gemeinde Limbach werden keine Anregungen vorgetragen. Auf eine weitere Beteiligung kann verzichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
15.	Gemeinde Mudau	12.04.2022	Seitens der Gemeinde Mudau bestehen gegen die Änderung des FNP in Bezug auf das Seniorenzentrum „Blasse“ in Buchen-Hettingen keine Bedenken oder Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Stadt Osterburken	13.04.2022	Seitens der Stadt Osterburken bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Verfahrens. Es werden weiterhin keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Rosenberg		- Es liegt keine Stellungnahme vor. -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Seckach	11.05.2022	Zu dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“, Gemarkung Hettingen, sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB bestehen seitens der Gemeinde Seckach keine Einwände oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Walldürn	14.04.2022	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Walldürn keine Bedenken gegen die vorgelegte Bebauungsplanung sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadtwerke Buchen		- Es liegt keine Stellungnahme vor. -	Wird zur Kenntnis genommen.

**Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.**