

GEMEINDE BINAU
ORTSTEIL BINAU-SIEDLUNG
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „BODENFELD“

Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 22.02.2023 bis 31.03.2023

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	03.04.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Bodenschutz, Altlasten, Abfall • FD Straßen • FD ÖPNV • FD Flurneuordnung und Landentwicklung 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	03.04.2023	1. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Betrachtung der Umweltbelange In dem hier anwendbaren beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen (vgl. Nr. 2. der städtebaulichen Begründung). Die Umweltbelange dürfen bei der planungsrechtlichen Abwägung allerdings nicht vollständig außen vor bleiben. Die Belange des Umweltschutzes gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - also die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter - sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB sind weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Folgerichtig wird dazu in Nr. 8.1 der städtebaulichen Begründung auf eine fachliche Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Bezug genommen. Der Umweltbeitrag sowie ein ergänzender Fachbeitrag zum Artenschutz wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH (Okt. 2022), erstellt.	Es erfolgt die Einleitung eines Heilungsverfahrens gemäß § 215a BauGB. Es wurden ein Umweltbericht sowie ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die Eingriffe können durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Umweltbelange sind dadurch umfassend berücksichtigt.
			Daneben liegt ebenfalls eine Verkehrslärm-Untersuchung vor (RBS wave GmbH, Sept. 2022). Diese Form der Vorgehensweise wird von uns ausdrücklich begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange greift die maßgeblichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB umfassend auf, sodass zum aktuellen Planungsstand diesbezüglich keine formalen Bedenken zur verfahrensrechtlichen Behandlung der Umweltbelange verbleiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde aufgrund der neuerlichen Anforderungen ein vollumfänglicher Umweltbericht erstellt und dem Bebauungsplan als Teil 2 der Begründung beigelegt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Inhaltliche Einzelheiten und nähere Hinweise zu den verschiedenen Umweltbelangen finden sich gegebenenfalls noch in den nachstehenden Stellungnahmen der jeweiligen Fachbehörden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Vorsorglicher Hinweis:</u> Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen (soweit nicht schon geschehen), dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt wird.	Es erfolgt die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a BauGB („Heilungsverfahren“). In der Bekanntmachung wird auf die Umstellung hingewiesen.
			3. 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 vorliegenden städtebaulichen Begründung wird in Nr. 8.3 unter verschiedenen Aspekten auf die Klimaschutzbelange eingegangen. In dem zwischenzeitlich erstellten Beitrag zur Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange werden die Klimaschutzbelange unter Nr. 11 auch aus umweltplanerischer Sicht ergänzend betrachtet. Der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien - insbesondere von Solarenergie - und dem Verwenden einer insektenschonenden Außenbeleuchtung mit energieeffizienten Lampen kommt dabei eine aktuelle Bedeutung zu (vgl. Abschnitt I. Nr. 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Weitere Festlegungen und örtliche Bauvorschriften wie z.B. zur Dachbegrünung, Pflanzgebote und der Ausschluss von Schottergärten tragen positiv dazu bei, dass sowohl den Belangen des allgemeinen Klimaschutzes als auch dem örtlichen Kleinklima Rechnung getragen wird. In der Relation zu den möglichen Auswirkungen und der Größe des Baugebiets werden von unserer Seite daher keine weitergehenden Anforderungen diesbezüglich gestellt, zumal der Belang der Abwägung durch die Gemeinde Binau zugänglich ist.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Belangen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	03.04.2023	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> Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Es handelt sich jedoch um striktes Recht und ist deshalb nicht der planungsrechtlichen Abwägung durch die Gemeinde Binau zugänglich. Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Den aktuellen Unterlagen lag hierzu nun ein Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH (Stand: Okt. 2022), bei. Auch in Nr. 8.2 der städtebaulichen Begründung werden wesentliche Punkte dazu aufgegriffen. In Anlehnung an unsere Stellungnahme in dem vorausgegangenen Verfahren werden aus naturschutzfachlicher Sicht nachfolgend ähnlich gelagerte Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Europäische Vogelarten:</u>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Grundsätzlich genügen die durchgeführten Kartierungen zur Erfassung von Brutvögeln (eine Begehung im Juni) nicht den üblichen fachlichen Standards (z.B. Südbeck et al., 2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands), um Brutreviere sicher nachzuweisen. Für Brutvögel sind qualifizierte Kartierungen mindestens von März bis Juni durchzuführen. Geeignete Jahres- und Tageszeiten sowie die Anzahl der Begehungen (mindestens 6 Begehungen) und geeignete Witterungsbedingungen sind hierbei zu beachten. Angesichts des überschaubaren Plangebietes erachten wir die durchgeführten drei Begehungen hier allerdings als ausreichend, um das zu erwartende Artenspektrum der Avifauna eingrenzen zu können.</p> <p>Die erhobenen Daten stellen aus naturschutzfachlicher Sicht eine gut begründete Worst-Case-Betrachtung dar und werden im Folgenden von uns auch so behandelt. D. h., bei Arten, deren Brutvorkommen nicht sicher auszuschließen ist, ist von einer Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Es wurden im Zuge der Erhebungen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 42 Vogelarten im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung festgestellt oder vermutet. Eine Karte mit den Fundstellen der nachgewiesenen Arten ist nicht beigelegt. Es wird gebeten, dies zu ergänzen.</p> <p>Als potentielle Brutvogelarten wurden nachgewiesen Hänfling, Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Grauschnäpper, Goldammer und Turmfalke, die als Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen besonders behandelt werden sollten. In der aktuellen Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs werden Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Grauschnäpper, Goldammer und Turmfalke auf der Vorwarnliste und der Bluthänfling als gefährdet aufgeführt.</p> <p>Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind geeignet, um die Verbotstatbestände der Tötung/Verletzung und der Störung zu vermeiden.</p> <p>Um allerdings den Eintritt des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu verhindern, sind noch folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:</p>	<p>Das Plangebiet ist laut Fachgutachter sehr klein und im Wesentlichen ein intensiv genutzter Acker am Ortsrand. Daher wurde aus diesem Grund 2017 nur eine Begehung durch einen Ornithologen vorgenommen, bei der es vor allem um die Einschätzung der Qualität des Plangebietes für Vögel ging.</p> <p>Wegen des zögerlichen Planungsfortschrittes wurden 2022 in einer Doppelbegehung an zwei aufeinander folgenden Tagen die Ergebnisse von 2017 überprüft und im Wesentlichen bestätigt.</p> <p>Auf der Grundlage der vorgenommenen Begehungen lässt sich laut Fachgutachter keine Karte der Fundstellen oder gar der Brutreviere erstellen. Das war laut Fachgutachter auch nie beabsichtigt und auch nicht notwendig.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz fasst die Ergebnisse des Vogelkundlers zusammen und reduziert das Artenspektrum auf die Arten die realistischerweise betroffen sein können.</p> <p>Arten, die im Plangebiet gar nicht brüten können und generell nicht betroffen sein können, gesondert zu behandeln, erscheint aus Sicht des Fachgutachters nicht sinnvoll.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Erweiterung des Brutplatzangebotes für die Goldammer und weitere Hecken- und Gehölzbrüter sind standortheimische Sträucher und Gehölze anzupflanzen. Diese Pflanzungen können ergänzend oder im Wechsel mit der vorgesehenen Randeingrünung des Gebietes und deren Pufferwirkung zum Landschaftsschutzgebiet einhergehen. 	<p>Die Erweiterung des Brutplatzangebotes ist laut Fachgutachter nicht erforderlich. Es entfallen nur wenige Strukturen, in denen die Goldammer und andere Arten vielleicht brüten könnten.</p> <p>Um Binau und im Raum der lokalen Population (Naturraum 4.Ordnung, das Bauland) gibt es ausreichend solche Strukturen. Im Übrigen wird am Westrand außerhalb ein Obstwiesenstreifen angelegt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche entlang der Pflanzungen, in Richtung der angrenzenden freien Landschaft, soll auf einer Breite von mind. 10 m zu extensiv gepflegtem Grünland mit Bracheanteilen entwickelt werden. Die Entwicklung eines extensiven Grünlandes entlang der am Rande angelegten Pflanzungen kompensiert dabei zugleich den Verlust des kartierten Grünlandes. Darüber hinaus können die Immissionen der Landwirtschaft durch den so geschaffenen Abstand zu den angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen deutlicher reduziert werden. 	<p>Zum Ausgleich für die kleinflächige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes, für die zwischenzeitlich eine Befreiung erteilt wurde, wurde das Anlegen eines Obstwiesenstreifens direkt an der westlichen Grenze des Plangebietes festgelegt.</p> <p>Bracheanteile sind hier nicht vorgesehen.</p> <p>Laut Fachgutachter geht kein Grünland verloren, weil es keines gibt</p>
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit den Festlegungen zu den notwendigen Pflanzungen sowie zu der erforderlichen Pflege ist zur planungsrechtlichen Sicherung ein verpflichtendes Monitoring mit anschließendem Bericht an die untere Naturschutzbehörde zu berücksichtigen. Es sind dazu Vorschläge zu geeigneten Formen des Monitorings für die vorgesehenen Maßnahmen zu unterbreiten. Über umgesetzte Maßnahmen 	<p>Im Rahmen der erteilten Befreiung beim Landschaftsschutzgebiet wurde das Anlegen eines Obstwiesenstreifens direkt an der westlichen Grenze des Plangebietes festgelegt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			bezüglich des besonderen Artenschutzes sollte die untere Naturschutzbehörde jeweils in Kenntnis gesetzt werden.	Es sind laut Fachgutachter weder eine weitere planungsrechtliche Sicherung noch ein Monitoring notwendig.
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zu der betr. Pflege: Heckenpflanzungen sollten in den ersten fünf bis acht Jahren wie eine Formhecke häufig geschnitten werden, um möglichst viele Verzweigungen an den Ästen zu erhalten. Später genügt eine Pflege alle drei bis fünf Jahre. Für die intensiv genutzten Flächen sollte Düngeverzicht und zwei- bis dreischürige Mahd für die Dauer von fünf Jahren vorgesehen werden. Das Mahdgut muss dazu abgefahren werden. Nach erfolgreicher Aushagerung sollten bis zu 50 Prozent der Wiesenfläche einer rotierenden Brache unterliegen. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die spätere Pflege der Heckenpflanzungen.
			<p><u>Sonstige Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:</u> Der gutachterlichen Einschätzung zum Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wird gefolgt. Da die Böden im Plangebiet einen hohen Sandanteil aufweisen können, sind Bienenarten wie die Sandbienen (Andrena) zu berücksichtigen. Insbesondere bei den Wegen im Norden und Süden des Plangebiets ist ein Vorkommen von Sandbienen vor dem Bau auszuschließen.</p> <p>Unsere Stellungnahme zum Artenschutz steht aus o. g. Gründen unter entsprechendem Vorbehalt. Bei Beachtung der betr. Punkte und Aufnahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in die Festlegungen zum Bebauungsplan kann das gutachterliche Ergebnis voraussichtlich mitgetragen werden. In diesem Zusammenhang wird um entsprechende Abstimmung und Ergänzung gebeten. Die offenen artenschutzrechtlichen Belange wären dazu vor dem Satzungsbeschluss zu klären. Bei Fragen zu inhaltlichen Einzelheiten fachlicher Art sowie zur entsprechenden Abstimmung steht unsere Naturschutzfachkraft zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sandbienen sind laut Fachgutachter keine nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten. Dass die Böden im Plangebiet sich besonders eignen, ergibt sich aus der Bestandsaufnahme und Datenrecherche zum Gebiet nicht. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Fachbetrag Artenschutz wird in der Offenlage im Heilungsverfahren nochmal vorgelegt.</p>
			Wir gehen für das weitere Verfahren grundsätzlich davon aus, dass durch eine angemessene Behandlung und Berücksichtigung der o. g. Punkte etwaige fachliche Bedenken und rechtliche Vorbehalte voraussichtlich bewältigt bzw. ausgeräumt werden können.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zur planungsrechtlichen Absicherung der erforderlichen Artenschutz-Maßnahmen (inkl. Monitoring) rechtzeitig ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Aktuell sind laut Fachgutachter keine Maßnahmen zum besonderen Artenschutz vorgesehen, die einer Absicherung bedürfen.
			<p><i>b) Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ nach § 26 BNatSchG i.V.m. SchutzgebietsVO</i> Die zur Erschließung des Baugebiets erforderliche Verbreiterung der Zuwegung (in südlicher Richtung), wird nach der vorgesehenen Planung mit rd. 240 m² in das Landschaftsschutzgebiet Neckartal III eingreifen. Dazu wurde im Vorfeld der aktuell vorliegenden Planung eine rechtliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Das Ergebnis dazu findet sich in entsprechenden Erläuterungen unter Nr. 9 der erweiterten Begründung (Teil 2) zu den Umweltbelangen wieder.</p> <p>Aus unserer Sicht kommt in der konkreten Situation einer relativ kleinflächigen, randlichen Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets ein Planen in die „Erlaubnislage“ in Frage. Aufgrund der aktuellen Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan und der entsprechenden Ausführungen in der Betrachtung zu den Umweltbelangen kann das grundsätzliche Vorliegen der Voraussetzungen für eine Erlaubnislage festgestellt werden. Nach § 5 Abs. 1 der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Landschaftsschutzgebietsverordnung „Neckartal III“ bedarf es zum weiteren Verfahren einer schriftlichen Erlaubnis der Naturschutzbehörde.</p> <p>Insoweit ergeht mit dieser Stellungnahme folgende Vorentscheidung: Die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis zu § 5 Abs. 2 Nr. 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Neckartal III“ wird für das weitere Bebauungsplanverfahren in Aussicht gestellt. Für die Erteilung der förmlichen Erlaubnis ist seitens der Gemeinde Binau ein separater Antrag zu stellen; dabei kann inhaltlich auf die betr. Darstellungen und Erläuterungen aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme auf dem westlichen Gemeindegrundstück ist im Antrag eigens darzustellen; sie wird mit der Erlaubnis verbindlich festgelegt.</p> <p>Der Antrag für die Erlaubnis wäre rechtzeitig einzureichen, da der Bescheid bei der Gemeinde zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.</p>	<p>Mit Schreiben vom 24.04.2023 wurde eine entsprechende Erlaubnis durch untere Naturschutzbehörde erteilt.</p> <p>s.o.</p>
			<p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der Antrag zur Erlaubnis kann zur weiteren Bearbeitung direkt an den Sachbearbeiter im Landratsamt adressiert werden. 	<p>Der Antrag zur Erlaubnis wurde bereits eingereicht und genehmigt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Soweit die Wertigkeit der betr. Ausgleichsmaßnahme den für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erforderlichen Ausgleichsbedarf übersteigt, kann diese freiwillige bzw. zusätzliche Aufwertung dem bauleitplanerischen Ökokonto der Gemeinde zugerechnet werden. 	<p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes hat einen Umfang von 740 Ökopunkten. Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme entsteht eine Aufwertung um 8.190 Ökopunkte. Mit den verbleibenden 7.450 Ökopunkten wird ein Teil des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffes ausgeglichen.</p>
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltlich der angemessenen Klärung und Ergänzung zu den oben unter Nr. 1.a) angesprochenen artenschutzrechtlichen Fachfragen werden aus der Sicht der Naturschutzbehörde voraussichtlich keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen zu erwarten sein. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Wie unter obiger Nr. 1.b) bereits erläutert, bedarf es zum Bebauungsplanverfahren wegen des tangierten Landschaftsschutzgebiets einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<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> Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13b grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich zwar das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt sind aber die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung (siehe dazu auch unter den obigen Ausführungen im Abschnitt der Baurechtsbehörde zu der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange).</p> <p>Den betreffenden Verpflichtungen bezüglich der allgemeinen Eingriffsregelung wird in den vorgelegten Verfahrensunterlagen insoweit ersichtlich genüge getan. Insbesondere werden unter Nr. 7.1 und Nr. 8.1 der städtebaulichen Begründung geeignete Maßnahmen und Vorgaben zur</p>	<p>Aufgrund der Einleitung eines Heilungsverfahrens gemäß § 215a BauGB wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Diese ist den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Eingriffe können nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Durch die Ausgleichsmaßnahme für das Landschaftsschutzgebietes können 7.450 Ökopunkte dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Zukauf von 84.058 Ökopunkten, die ebenfalls dem Bebauungsplan zugeordnet werden, ausgeglichen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Verminderung und Vermeidung aufgeführt, die sich in den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen und den dazu vorgesehenen Festlegungen in Abschnitt I. Nrn. 7.1 – 7.4 und Nrn. 9.1 – 9.2 sowie Abschnitt II. Nrn. 1.1 – 1.3, 2. Und 3. des textlichen Teils wiederfinden (wie z.B. zur Gebietsdurchgrünung, zur insektenschonenden Außenbeleuchtung, zum Ausschluss von Schottergärten, zur Dachbegrünung sowie generell zur Gebäudegestaltung). Daher werden in dieser Hinsicht keine weitergehenden Forderungen von unserer Seite erhoben.	
			<i>b) Fachplan Landesweiter Biotopverbundplan nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG:</i> Das Plangebiet berührt den Biotopverbund nicht. Es sind somit diesbezüglich keine Einwände vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>c) Naturschutzrechtliches Fazit:</i> Vorbehaltlich der noch anstehenden Klärung zu den Artenschutzbelangen (s.o. Nr. 1.a) und des gegebenenfalls erforderlichen Vertragsabschlusses erscheinen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei dem planerischen Interessensausgleich ansonsten als soweit berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	03.04.2023	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			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. Die Grundwasserfreilegung werden in der Anlage 2b unter III.5 betrachtet.	Entsprechende Vorgaben und Hinweise befinden sich bereits im Bebauungsplan.
			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.	Entsprechende Hinweise sind ebenfalls bereits im Bebauungsplan vorhanden.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	03.04.2023	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Hinweis:</u>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.</p> <p>Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen • die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkerlerung verzichten) <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignisse befinden sich bereits im Bebauungsplan.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans werden Hochwasser- und Starkregenthematik berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf Straßenniveau mit einer zulässigen Abweichung um 50 cm kann eine angepasste Bauweise erfolgen.</p>
			<p>Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung</p>	<p>03.04.2023</p>	<p>Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und damit größere Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwasserneubildung sind die Folge.</p> <p>Zu versiegelnde Flächen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.). Auf die §§ 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sowie 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird besonders verwiesen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es werden Wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Zudem werden Zisternen mit Drosselabfluss vorgegeben.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wird durch den Austausch von drei Haltungen im Kanalbestand gewährleistet, dass keine Konfliktverschärfung durch das anzuschließende Baugebiet entsteht.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.</p>
			<p>Rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes ist entweder ein Kanalisationsentwurf für das Baugebiet mit Leistungsnachweis der nachfolgenden Abwasseranlagen oder der überrechnete AKP bei der Fachtechnik beim Fachbereich Umwelt – Technik und Naturschutz des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung ist eine Abstimmung mit dem Landratsamt bzw. den technischen Fachbehörden geplant.</p>
	<p>Landratsamt NOK Forst</p>	<p>03.04.2023</p>	<p>Bei der Ausweisung der südwestlich gelegenen Baufenster muss auf einen ausreichenden Waldabstand zum südlich gelegenen Wald geachtet werden (30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO)</p>	<p>Der Waldabstand ist bereits im Bebauungsplan dargestellt und wird beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	03.04.2023	Gegen den Bebauungsplan „Bodenfeld“ bestehen von Seiten des Gesundheitsamts keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allerdings muss eine Entscheidung über die zukünftige Trinkwasserversorgung getroffen werden.	Eine Entscheidung über die zukünftige Trinkwasserversorgung kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren getroffen werden.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	03.04.2023	Es ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Die städtebauliche Abfolge ist eingehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Unmittelbar angrenzend befindet sich der Betrieb Rubin-Matten, der Fußmatten herstellt. In der Begründung wird ausgeführt, dass mit keinen beeinträchtigenden Emissionen zu rechnen sei, da der Betrieb bereits heute von Wohnbebauung umgeben ist und die Anlieferung auf der dem neuen Wohngebiet abgewandten Seite stattfindet. Nichtsdestotrotz rückt das neue Wohngebiet sehr nah an den Betrieb heran. Auf der Gebäudeseite der Firma Richtung Wohngebiet befinden sich Fenster. Wir haben keine Kenntnis über die Betriebszeiten und die verwendeten Maschinen. Hier sind der Gewerbeaufsicht mindestens Informationen dazu bereitzustellen, die eine Abschätzung erlauben (Betriebszeiten, Schalleistungspegel von den verwendeten Maschinen), alternativ kann auch eine gutachterliche Stellungnahme dazu eingeholt werden.	Der Gewerbebetrieb muss die für das Mischgebiet geltenden Vorgaben zu Immissionen einhalten. Schon jetzt besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb ein Allgemeines Wohngebiet. Dies bestätigt auch das Ingenieurbüro Zimmermann: <i>In einem Mischgebiet sind nach der Baunutzungsverordnung nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gerade die verträgliche Mischung aus Gewerbe und Wohnen in einem Gebiet bestimmt deshalb den Wesen eines „Mischgebiets“. Ferner besteht jetzt schon in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb ein Allgemeines Wohngebiet, weshalb der Gewerbebetrieb die geltenden Vorgaben der TA Lärm zu Schallimmissionen auch in Bezug auf diese Nachbarschaft einhalten muss. Ein Nachweis der Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben an den maßgebenden Immissionsorten muss deshalb ggf. durch den Betrieb erfolgen. Dies gilt im Übrigen auch für anders gelagerte Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Erschütterungen etc.).</i>
			Bezüglich des Verkehrslärms ist aus unserer Sicht der Lärm der B37 gutachterlich zu betrachten, der am Plangebiet deutlich wahrnehmbar ist. Bis dahin bestehen von hier Bedenken.	Der Anregung wurde gefolgt und durch das Ingenieurbüro Zimmermann die Lärmsituation im Plangebiet überprüft. Der Fachgutachter kommt zu folgendem Ergebnis: <i>Der hier relevante Abschnitt der B 37 hat ein aktuelles Verkehrsaufkommen von knapp 6.000 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von rund 6 Prozent. Auf Grundlage dieses Verkehrsaufkommens wurden am Südrand des Plangebiets „Bodenfeld“ Beurteilungspegel nach RLS-19 von 47 dB(A) am Tag und 39 dB(A) bei Nacht ermittelt. Diese Pegel liegen weit unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) bei Nacht. Von daher werden die von der B 37 verursachten Lärmimmissionen für das Plangebiet als unkritisch betrachtet. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.</i>
	Landratsamt NOK	03.04.2023	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Kreisbrandmeister		<p>Folgendes ist einzuhalten: Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrzufahrten entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen. Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen. Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.</p>	Die Vorgaben zum Brandschutz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	03.04.2023	<p>Aus Sicht des Fachdienstes Landwirtschaft bestehen zum Vorhaben Bedenken. Die für den Bebauungsplan "Bodenfeld" beanspruchte landwirtschaftliche Fläche liegt zum Gebiet der Vorrangfläche Stufe I. Hierbei handelt es sich um Gebiete mit landbauwürdigen Flächen mit guten bis sehr guten Böden. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer guten Ertragsfähigkeit der Landnutzung vorzubehalten. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um gute Produktionsstandorte für die Landwirtschaft. Die Landwirtschaft hat die Aufgabe der Erzeugung von gesunden Lebensmitteln im ausreichendem Umfang (§ 2 LLG). Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, des Weiteren sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird der regionalen Landwirtschaft somit dauerhaft Fläche entzogen.</p>	<p>Die Fläche ist bereits teilweise (knapp die Hälfte) seit längerem im Flächennutzungsplan als Baufläche (Gemeinbedarf) ausgewiesen. Mit der Überplanung soll jetzt ein kleines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Im Zuge der geplanten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll zudem die bisherige geplante Wohnbaufläche (rd. 1,1 ha) am westlichen Rand von Binau-Siedlung aufgegeben werden. Die Fläche wird dann als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.</p> <p>Mit dem Baugebiet soll eine ergänzende Arrondierung des Ortsrandes erfolgen. Durch die Zulässigkeit von einer zweigeschossigen Bebauung sowie zwei Mehrfamilienhäusern im südlichen Bereich wird ein flächensparendes Bauen ermöglicht.</p>
	Landratsamt NOK Vermessung	03.04.2023	Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, wir geben jedoch folgenden Hinweis:	Wird zur Kenntnis genommen.
			Der nordöstliche Bauplatz wird durch eine relativ schmale Zufahrt (weniger bis max. 3 m) vom Wendehammer der Planstraße 1 erschlossen. Dies könnte bei der Ausnutzung der überbaubaren Fläche und der Realisierung des Bauvorhabens zu Problemen führen, insbesondere wenn der Bauplatz später als die Umgebung bebaut wird.	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Neben der Zufahrt über den Wendehammer ist eine Zufahrt über den nördlichen Wirtschaftsweg für Baufahrzeuge möglich. Für eine spätere Zufahrt durch Pkw ist eine Breite von 3 m ausreichend.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Verband Region Rhein-Neckar	04.04.2023	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde vom 23.03.2023 vollumfänglich anschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz	23.03.2023	Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes im östlichen Ortsteil Binau-Siedlung geschaffen werden, um die anhaltend hohe Nachfrage an Wohnbauland vor Ort zu befriedigen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha am südlichen Rand des Ortsteils. In der Planbegründung wird ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,8 ha bis 2036 errechnet. Die geplante Ausweisung bewegt sich somit nur geringfügig oberhalb dieses Wertes und wird mitgetragen.	Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen der geplanten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche für das Wohngebiet vorgenommen. Im Gegenzug wird eine 1,13 ha große geplante Wohnbaufläche am westlichen Rand von Binau-Siedlung gestrichen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ebenfalls der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Binau neu errechnet. Mit den geplanten Änderungen in der Flächenkulisse der Gemeinde Binau ist eine Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs nicht mehr gegeben.
			In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich als restriktionsfreie „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn ist der Bereich im nördlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt, im südlichen Teil als Landwirtschaftsfläche. Entsprechend des gewählten Verfahrens gem. § 13b BauGB ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Für das § 13b BauGB-Verfahren wurde ein ergänzendes Verfahrens gemäß § 215a BauGB („Heilungsverfahren“) eingeleitet.
			Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	06.03.2023	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Der Anregung wurde gefolgt und der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
			Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
5.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	22.02.2023	Gegen den Bebauungsplan Bodfeld in Binau bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	27.03.2023	1. 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 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 Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Über- nahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbrei- tungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder- befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation kön- nen Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festig- keit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs- horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrundunter- suchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Entsprechende geotechnische Hinweise befinden sich bereits im Bebau- ungsplan.
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Be- denken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	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.
7.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	29.03.2023	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen den o.g. Planentwurf. Landeseigene Grundstücke sowie Interessen und Planungen sind durch den Planentwurf des Bebauungsplans nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Netze BW GmbH	24.02.2023	Seitens Netze BW gibt es keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Die Stromversorgung ist durch eine Erweiterung unseres bestehenden Ortsnetzes sichergestellt und soll größtenteils über den geplanten Fußweg im Nordosten erfolgen. Bitte beteiligen Sie uns am weiterhin am Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
9.	Dt. Telekom Technik GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	IHK Rhein-Neckar	31.03.2023	Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Bodenfeld“ Bedenken vorzuweisen. Bereits ansässige und angrenzende Unternehmen sollten bei der vorliegenden Bauleitplanung in einem engen Dialog einbezogen werden. Nur so können zukünftige Konflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden. Die vorliegende Bauleitplanung darf nicht zu Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten führen oder Entwicklungen beeinträchtigen.	Der Gewerbebetrieb muss die für das Mischgebiet geltenden Vorgaben zu Immissionen einhalten. Schon jetzt besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb ein Allgemeines Wohngebiet. Dies bestätigt auch das Ingenieurbüro Zimmermann: <i>In einem Mischgebiet sind nach der Baunutzungsverordnung nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gerade die verträgliche Mischung aus Gewerbe und Wohnen in einem Gebiet bestimmt deshalb den Wesen eines „Mischgebiets“. Ferner besteht jetzt schon in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb ein Allgemeines Wohngebiet,</i>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<i>weshalb der Gewerbebetrieb die geltenden Vorgaben der TA Lärm zu Schallimmissionen auch in Bezug auf diese Nachbarschaft einhalten muss. Ein Nachweis der Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben an den maßgebenden Immissionsorten muss deshalb ggf. durch den Betrieb erfolgen. Dies gilt im Übrigen auch für anders gelagerte Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Erschütterungen etc.).</i>
			<p>Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Gemeinde Binau sollte auch in Zukunft in der Lage sein bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für Neuansiedlungen bedarfsgerechte Reserveflächen vorgehalten werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. Neben einer ausreichenden Flächenquantität ist auch auf eine hohe Qualität zu achten. Zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Flächen sollte ein ausreichend großer Abstand gewählt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbaufläche an gewerblich genutzte Bereiche sollte vermieden werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das bestehende, größtenteils an den Ortskörper angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist die Gemeinde stark in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Aktuell ist der Bedarf an Wohnbauflächen dringender als der Bedarf an Gewerbebauflächen. Eine weitere Entwicklung des Bereiches für gewerbliche Ansiedlungen erscheint an dieser Stelle auch aufgrund der angrenzenden Wohngebiete nicht zielführend.</p>
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
12.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Stadtwerke Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	AZV Elz-Neckar	20.02.2023	Der Abwasser-Zweckverband Elz-Neckar hat zum Bebauungsplan „Bodenfeld“ in Binau keine Beanstandung.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	BUND – Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	NABU -Ortsgruppe Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
17.	Stadt Mosbach	07.03.2023	Die Stadt Mosbach bringt im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen zum o.g. Bebauungsplan vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Obrigheim	07.03.2023	Die Gemeinde Obrigheim bringt zum o.g. Bebauungsplan „Bodenfeld“ in Binau keine Einwände vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Neckargerach	24.02.2023	Seitens der Gemeinde Neckargerach bestehen keine Einwände gegen die Planung. Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eine alternative Anbindung des Baugebiets würde die Situation deutlich entschärfen. Durch eine Einbahnstraßenregelung und eine nördliche Anbindung des Baugebiets an die Burg-Dauchstein-Straße (siehe Skizze im Anhang) kann der zusätzliche Verkehr entlang des Spielplatzes reduziert werden. Diese Lösung hat weiterhin den Vorteil, dass für die südliche Stichstraße von der Gemeinde keine (oder zumindest weniger) Flächen erworben werden müssen.</p> <p>Im Zuge der Erschließung des Baugebiets geht es aber um Entscheidungen mit sehr langfristigen Auswirkungen, die auch weitere Generationen betreffen. Es würde mich deshalb freuen, wenn ich Ihnen den Vorschlag - gerne vor Ort - erläutern und persönlich um Ihre Unterstützung werben dürfte.</p>	<p><i>Straßenverkehr erfordert ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht. (2) Wer am Verkehr teilnimmt hat sich so zu verhalten, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird.</i></p> <p>Eine Ausfahrt von Norden würde die Knotenpunktsituation an der Burg-Dauchstein-Straße verschärfen und zu einer größeren Unübersichtlichkeit beitragen. Zudem wird die Lösung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Wegfall eines Bauplatzes) nicht für Zielführend erachtet.</p>
			<p>Skizze Alternativvorschlag Erschließung/Anbindung Baugebiet Bodenfeld</p> 	
3.	Rechtsanwalt für Bürger/in 2	21.03.2023	<p>Der Bebauungsplanentwurf „Bodenfeld“ und der Entwurf der damit aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wurde von der Gemeindeverwaltung auf der Homepage der Gemeinde Binau veröffentlicht und im Rathaus der Gemeinde Binau öffentlich ausgelegt und es besteht Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen bis zum 31.03.2023.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Eigentümerin des Grundstücks „Am Dachsbau 4, hat mich beauftragt, sie in diesem Anliegen anwaltlich zu vertreten und eine Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplanentwurf „Bodenfeld“ für sie abzugeben. Dazu im Einzelnen wie folgt:</p>	
			<p>1.) Vor der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs „Bodenfeld“ war meiner Mandantin seitens der Gemeindeverwaltung noch mitgeteilt worden, dass „13 Einfamilienhäuser“ im avisierten Neubaugebiet vorgesehen seien. Laut dem jetzt veröffentlichten Bebauungsplanentwurf soll im Plangebiet aber eine „Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen“ gebaut werden. Das entspricht nicht dem, was meiner Mandantin als angrenzender Grundstückseigentümerin vorher mitgeteilt worden war.</p> <p>Der Straßenverkehr in das bzw. aus dem geplanten Neubaugebiet „Bodenfeld“ soll laut den Planungsvorgaben über eine entlang der Südgrenze des Grundstücks meiner Mandantin führende Strecke auf die Straße „Am Dachsbau“ geführt werden, was dort zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen würde, nachdem die Straße „Am Dachsbau“ bereits für die Zufahrtswege zur Bauschuttdeponie und zur Grüngutdeponie benutzt wird.</p> <p>Bei geplanten 13 Wohneinheiten im Neubaugebiet „Bodenfeld“ käme es zu einem Zuwachs des täglichen Verkehrsaufkommens auf der Straße „Am Dachsbau“, falls die Variante beibehalten würde, die Zufahrtstrasse : um Neubaugebiet entlang der Grundstücksgrenze des Anwesens meiner Mandantin und um das Grundstück meiner Mandantin herum zu führen. Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens hätte auf der Straße „Am Dachsbau“ auch eine höhere Lärmbelastung der Anlieger und damit auch meiner Mandantin zur Folge.</p> <p>Und weil die Straße „Am Dachsbau“ jetzt doch nicht verbreitert werden soll, wie ursprünglich einmal vorgesehen, regt meine Mandantin an, die Straße „Am Dachsbau 4 ab dem Wohngebäude Hausnummer 4 als „Einbahnstraße“ auszuweisen - dies auch im Hinblick auf den am nordöstlichen Bereich der Straße „Am Dachsbau „gelegenen Kinderspielplatz.</p>	<p>Bereits im Vorentwurf (Plandatum 22.06.2017) des bisherigen Verfahrens, dessen Aufstellungsbeschluss am 06.06.2017 durch den Gemeinderat gefasst wurde, ist im südwestlichen Bereich eine zweigeschossige Bauweise mit 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig und ermöglicht in diesem Bereich somit die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Diese Planung wurde im Entwurf (Planstand 06.06.2018) sowie im Entwurf der Neuaufstellung (Aufstellungsbeschluss 27.06.2022) mit Plandatum vom 12.12.2022 beibehalten und war im Rahmen der jeweils durchgeführten Beteiligungsschritte öffentlich einsehbar. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Verkehr in den drei Erschließungsstraßen Am Dachsbau, Reiterspfad und Am Sandrain erhöhen wird. Im Verkehrsnetz ist jedoch lediglich eine Erhöhung von 85 bis 111 Kfz/24h auf 111 bis 160 Kfz/24h an einem durchschn. Werktag zu erwarten. Somit wird die Verkehrsbelastung weiterhin gering sein.</p> <p>Nach Aussage der Verkehrsuntersuchung werden die sich die sich durch die Mehrbelastungen an Straßenverkehr ergebenden Zuwächse an Lärmbelastung an allen Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebiets unterhalb bzw. gerade an der Empfindlichkeitsschelle des menschlichen Gehörs. Da künftig weder die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) noch die Schwellenwerte zur gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen an den vorhandenen Gebäuden auch nur annähernd erreicht werden, stellen die künftigen Lärmpegel nach Ansicht des Gutachters keine unzumutbare und mit der Wohnnutzung unverträgliche Mehrbelastung dar.</p> <p>Die Regelung über die Verkehrsführung im Sinne einer Einbahnstraße kann nur im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung unabhängig des Bebauungsplans erfolgen. Eine Einbahnstraßenregelung wird jedoch derzeit nicht in Erwägung gezogen, da laut Verkehrsgutachter Kapazitätsengpässe in den vorhandenen Erschließungsstraßen bei den nach wie vor geringen Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten sind.</p>
			<p>2.) Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße „Am Dachsbau“ hätte nämlich auch eine deutliche Erhöhung der Gefahr für die Kinder zur Folge, die den im nordöstlichen Bereich der Straße „Am Dachsbau“ gelegenen Kinderspielplatz der sog. „Binau-Siedlung“, benutzen. Es wird als bekannt vorausgesetzt, dass sich in der Straße „Am Dachsbau“, im nordöstlichen Bereich auch</p>	<p>s.o.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>seit langem ein Kinderspielplatz befindet und dass sich die Kinder nicht nur zum Spielen auch auf der Straße „Am Dachsbau“ aufhalten, sondern die Straße „Am Dachsbau“ auch für den Hinweg zum Spielplatz und für den Heimweg vom Spielplatz weg benutzen. Insoweit ist bekannt, dass bereits auch Eltern von Kindern initiativ geworden sind, um gegen die geplante Zufahrt zum geplanten Neubaugebiet über die Straße „Am Dachsbau“ vorzugehen.</p> <p>Auch zum Schutz der Kinder könnte im Zusammenhang mit einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens einer damit einhergehenden Gefahrerhöhung für die den „Siedlungs-Spielplatz“ nutzenden Kinder dadurch begegnet werden, dass - wie bereit unter der Ziffer 1 dargelegt - die Straße „Am Dachsbau“ als „Einbahnstraße“ ausgewiesen wird.</p>	
			<p>3.) Meine Mandantin lässt darauf hinweisen, dass am südlichen Rand ihres Grundstücks „Am Dachsbau“ Haus-Nr. 4 ein alter Birnbaum und ein alter Nussbaum stehen und dass im Herbst Laub und Baumfrüchte und alte Äste auf den bisherigen Feldweg bzw. bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Weg fallen und dass durch die jetzt geplante Verkehrsführung herab fallendes Laub, herab fallende Baumfrüchte und herab fallende alte Äste dort auf der geplanten Zufahrtsstraße zum geplanten Neubaugebiet „Bodenfeld“ und dem am südöstlichen Rand des Plangebiets gelegenen Baugrundstücks zum Liegen kommen können, was dann im Schadensfall auch haftungsrechtliche Fragen aufwerfen könnte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht hat derjenige, der die Verfügungsgewalt über ein Grundstück ausübt, soweit möglich und zumutbar grds. dafür zu sorgen, dass von dort stehenden Bäumen keine Gefahr für die Rechtsgüter anderer – etwa auf öffentlichen Verkehrsflächen oder benachbarten Privatgrundstücken – ausgeht. Dazu gehört es, den Baumbestand in angemessenen Zeitabständen zum Beispiel auf Krankheitsbefall oder Äste, die herunterfallen könnten, zu überwachen.</i> (Auszug BGH, Urt. v. 13.6.2017 – VI ZR 395/16)</p>
			<p>4.) Meine Mandantin gibt zu bedenken, dass in der Straße „Am Dachsbau“ bezüglich des Abwassers lediglich ein Schacht in Höhe ihres Wohnhauses mit der Hausnummer 4 verlegt ist. Ein zweiter Schacht auf der gegenüberliegenden Seite wäre aus Sicht meiner Mandantin sinnvoll, weil das dort ablaufende Niederschlagswasser bei starkem Regen jetzt an zwei verschiedenen Stellen auf das Grundstück meiner Mandantin läuft. Ferner gibt meine Mandantin zu bedenken, dass Abwasserrohre nur für das Wohnhaus mit der Hausnummer 4 gelegt wurden und dass der dafür erforderliche Entwässerungskanal und der Einlaufschacht der Straßenentwässerung bis zur Einmündung „Reiterspfad“ hin im Jahr 1979 eingebaut, und die Kosten dafür bereits vom Ehemann meiner Mandantin aus dem Privatvermögen entrichtet wurden, dass aber auch das von den bergaufwärts gelegenen Gebieten herkommende Niederschlagswasser über die Straße „Am Dachsbau“ abgeleitet wird in Richtung zur Straße „Am Sandrain“ hin.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>
			<p>Meine Mandantin gibt zu bedenken, dass ein Abwasserkanal, der dann vom geplanten Gebiet „Bodenfeld“ und dem Gebiet „Am Dachsbau“ zusammen in östlicher Richtung ins Tal führen würde, viel zu klein dimensioniert wäre, um auch noch das Abwasser von den vorgesehenen Wohneinheiten des Neubaugebiets „Bodenfeld“ mit aufzunehmen und abzuleiten: Die Kunststoffrohre des Abwasserkanals haben einen Durchmesser von nur 300 Millimeter und es ist bekannt, dass es an diesem Abwasserkanal bei Starkregen schon jetzt zu Rückstaus kommt und dass z.B. auch die Firma „Frank & Schuster“ in Binau dann von Überschwemmungen betroffen ist.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde der AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) inklusive Leistungsfähigkeit berechnet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird durch den Austausch von drei Haltungen im Kanalbestand gewährleistet, dass keine Konfliktverschärfung durch das anzuschließende Baugebiet entsteht.</p>
			<p>5.)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Meine Mandantin lässt darauf hinweisen, dass sie in den letzten Jahrzehnten an der Westseite ihres Grundstücks keinen Zaun zur Abgrenzung gegen die benachbarte landwirtschaftlich genutzte Fläche hin benötigt hat, dass es aber jetzt bereits im Zuge der Erschließung und Bebauung des geplanten Neubaugebiets „Bodenfeld“ dazu kommen kann, dass Bauarbeiter und Fußgänger von der Westseite her unerlaubt ihr Grundstück betreten und dass dort Menschen auf ihrem Grundstück auch ihre Notdurft verrichten und/oder dass Hundebesitzer ihre Tiere ihr „Geschäft“ auf dem Grundstück meiner Mandantin verrichten lassen, weshalb dann doch die Errichtung eines Zauns an der Westseite ihres Grundstücks aus Sicht meiner Mandantin notwendig werden wird.</p>	
			<p>6.) Meine Mandantin moniert, dass im Bebauungsplanentwurf „Bodenfeld“ bei den östlich gelegenen - direkt an ihr Grundstück angrenzenden - Gebäuden die Firstausrichtung im Plan nicht eingezeichnet wurde. Laut den von meiner Mandantin eingeholten Informationen sollen in Analogie zu den anderen geplanten Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets alle eingezeichneten Gebäude eine identische Firstausrichtung, nämlich eine Nord-/Südausrichtung, haben. Meine Mandantin bittet aber um eine konkrete planerische Darstellung der Firstausrichtung sämtlicher geplanten Gebäude im Bebauungsplanentwurf „Bodenfeld“.</p>	<p>Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstausrichtung) im östlichen Baugebiet bleibt zwecks flexibler Gestaltung freigestellt. Wie in der Begründung dargelegt, soll die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen im Norden und Westen der Erzeugung einer klaren Raumkante dienen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
			<p>7.) Meine Mandantin moniert, dass ausweislich des Bebauungsplanentwurfs „Bodenfeld“ das Eckgrundstück bzw. das Baufenster des Plan-Grundstücks im südöstlichen Bereich des Plangebietes in einem Abstand von nur 5 Metern an das Grundstück meiner Mandantin heranreicht und dass dieser zu geringe Abstand von nur 5 Metern aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude zu einer Beeinträchtigung der Wohnsituation meiner Mandantin auch im Hinblick auf die Lichtverhältnisse (drohender Schattenwurf durch angrenzende mehrstöckige Gebäude) führen würde.</p>	<p>Aufgrund des Zuschnitts des Eckgrundstücks wird die Baugrenze in Richtung Osten erweitert, um eine Bebauung zu ermöglichen. Die Baugrenze hält zudem den doppelten Wert des kleinstmöglichen Grenzabstands von 2,5 m ein. Gemäß LBO betragen die Abstandsflächen im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 0,4 der Wandhöhe. Der sich daraus ergebende erforderliche Grenzabstand läge deutlich unter 5 m (z.B. Grenzabstand 2,8m bei 7m Wandhöhe). Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnsituation durch etwaigen Schattenwurf sind bereits aufgrund eines Mindestabstandes von 5 m und der nicht zu erwarten.</p>
			<p>8.) Meine Mandantin moniert ferner, dass der geplante 2 Meter breite „Fußweg“ am oberen nordöstlichen Rand des Plangebietes unmittelbar an das Gewergrundstück meiner Mandantin angrenzt, dass sich dort aber auch ein oberirdischer Öltank, ein Palettenlager und ein Kartonagenlager befinden und so die Gefahr besteht, dass durch weggeworfene Zigarettenskippen und Ähnliches ein Brand auf dem Gewergrundstück verursacht werden könnte, was nur durch entsprechende Sicherungsvorkehrungen in Massivbauausführung verhindern werden könnte. Wird die Gemeinde Binau hier auf Kosten der Gemeinde für Sicherungsvorkehrungen sorgen?</p>	<p>Die Fragestellung betrifft weder den Regelungsinhalt des Bebauungsplans noch das Bebauungsplanverfahren.</p>
			<p>Der Ausbau des dort im Norden des Plangebiets sich bereits befindenden Wegs in westlicher Richtung in Verbindung mit einem Kreisell und der Anbindung an die „Burg-Dauchstein -Straße“ wäre sicherlich auch deutlich weniger kostenintensiv als die jetzt im Planentwurf vorgesehene Variante,</p>	<p>Eine Erschließung von Norden wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt, da weiterhin eine Trasse zur Ableitung des Abwassers in Richtung Süden bzw. Südwesten erschaffen werden müsste. Zudem</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>bei der um das Grundstück meiner Mandantin herum zunächst in Südrichtung und dann in westlicher Richtung herum ein Zufahrtsweg zum geplanten Neubaugebiet hin ausgebaut werden müsste. Auch mit einem Ausbau des an der südlichen Grenze ihres Grundstücks verlaufenden derzeit landwirtschaftlichen Nutzwegs als Zufahrtsstraße zum Plangebiet wäre meine Mandantin einverstanden, unter der Bedingung, dass das jetzige Höhenniveau dieses jetzt landwirtschaftlichen Nutzwegs beim Ausbau zu einer Straße dabei nicht um 80 cm bis 90 cm — wie geplant – rampenartig angehoben werden würde. Das erforderliche Gelände würde die Mandantin zur Verfügung stellen. Meine Mandantin lässt darauf hinweisen, dass ihr vom ehemaligen Bürgermeister im Beisein von Zeugen als Abstandsfläche zwischen ihrem Haus- und Firmengrundstück und dem Plangebiet ein Bereich von 4 Meter Breite als Ausgleich zugesichert worden war. Dies wurde so im Bebauungsplanentwurf vom 06.06.2018 auch eingezeichnet, aber nicht über die gesamte Länge des Grundstücks meiner Mandantin. Meine Mandantin lässt daran erinnern, dass der Erwerb dieser „Ausgleichsfläche“ noch am 08.03.2018 vom Herrn Bürgermeister und den Mitarbeitern der Firma IFK zugesichert und damals im Planentwurf auch eingezeichnet wurde. Meine Mandantin fragt, warum diese im Namen der Gemeinde ihr gegenüber getätigten Zusagen jetzt keine Gültigkeit mehr haben?</p>	<p>würde oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen die südlichen Grundstücke überfluten. Es wird daher an einer Erschließung von Süden festgehalten.</p> <p>Der 4 m breite Streifen war als Ausgleich für die Eingriffe durch die Straßenplanung in den südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1234 vorgesehen. Da mit der veränderten (Straßen-)Planung keine Eingriffe mehr in das angesprochene Grundstück erfolgen, erachtet die es die Gemeinde als nicht mehr erforderlich, den 4 m breiten Streifen als Ausgleich zum Erwerb anbieten zu müssen.</p>
			<p>Meine Mandantin lässt weiter ausführen, dass auch der ehemalige Kämmerer der Gemeinde Binau einen Termin vorgeschlagen hatte, um sich die Gesamtsituation von dem Grundstück meiner Mandantin und dem Plangebiet vor Ort anzuschauen, wobei mehrere Termine von Seiten meiner Mandantin auch bestätigt worden waren, der ehemalige Kämmerer aber zu keinem der vereinbarten Termine dann tatsächlich vor Ort erschienen ist. Meine Mandantin fragt, warum in dieser Weise mit einer Bürgerin der Gemeinde Binau umgegangen wird?</p>	<p>Die Fragestellung betrifft weder den Regelungsinhalt des Bebauungsplans noch das Bebauungsplanverfahren.</p>
			<p>Meine Mandantin lässt ferner vorbringen, dass am 22.02.2019 zwischen ihr und dem Bürgermeister und dem ehemaligen Kämmerer ein Gespräch im Rathaus anberaumt war, bei dem es um die ungeklärte Straßenführung und den eventuellen Ausbau der Straße „Am Dachsbau“ gehen sollte; dass dann an diesem Termin aber weder der Bürgermeister noch ein Mitarbeiter der Firma IFK anwesend war und der ehemalige Kämmerer sich nicht zur Sache äußerte. Meine Mandantin fragt, warum so mit ihr als einer Bürgerin der Gemeinde Binau umgegangen wird?</p>	<p>Die Fragestellung betrifft weder den Regelungsinhalt des Bebauungsplans noch das Bebauungsplanverfahren.</p>
			<p>Ist es nicht an der Zeit, dass meine Mandantin auch im Hinblick auf die Besitzstandswahrung und als unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Grundstückseigentümerin, die seit Jahrzehnten dort ansässig ist und vor Ort auch einen Gewerbebetrieb führt, aktiv in die Planung des unmittelbar angrenzenden Plangebiets mit einbezogen wird, damit auch eventuellen Verwaltungsverfahren und eventuellen Gerichtsverfahren im Hinblick auf die vom Plangebiet heranrückende Wohnbebauung vermieden werden? Liegt das nicht im Interesse aller Beteiligten?</p>	<p>Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgten im Rahmen der Verfahren bereits 3 Bürgerbeteiligungen (in Form von Planauslegungen) zum betroffenen Gebiet. Zudem wurde die Planung in öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats behandelt.</p>
			<p>Namens und im Auftrag meiner Mandantin bitte ich Sie, diese Stellungnahme meiner Mandantin zum Gegenstand des Verfahrens der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu machen. Die mich legitimierende Vollmacht (begl. Kopie) liegt an.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

		<p>9.) Im veröffentlichten Bebauungsplanentwurf ist auch nicht berücksichtigt, dass entlang des westlichen Verlaufs der Grenze des Grundstücks „Am Dachsbau 4“ meiner Mandantin zum geplanten Neubaugebiet „Bodenfeld“ hin ein Grundstücksstreifen von mindestens vier Meter Breite quasi als Abstandsfläche zum „heranrückenden“ Neubaugebiet hin vorgesehen werden sollte. Eine solche Abstandsfläche von mindestens vier Meter Breite zu einer heranrückenden Wohnbebauung wäre notwendig, weil die Gewerbehalle auf dem Grundstück meiner Mandantin nicht unterkellert ist, so dass das Auftreten von Setzrissen am Gebäude und weitere Beschädigungen drohen, wenn hier mit einer „heranrückenden“ Bebauung kein ausreichender Abstand von dem Altbestand an Gebäuden auf dem Grundstück meiner Mandantin eingehalten wird.</p> <p>Meine Mandantin gibt weiter zu bedenken, dass von ihrem Gewerbebetrieb, in dem je nach Auftragslage auch bis in die Abendstunden hinein gearbeitet wird, Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen und damit Störungen für eine „heranrückende“ Wohnbebauung „Bodenfeld“ ausgehen würden. Eine ausreichende Abstandsfläche zwischen den bestehenden Gewerberäumen und der „heranrückenden Wohnbebauung“ wäre also unbedingt notwendig, um Konflikte zwischen dem laufenden Gewerbebetrieb und der „heranrückenden“ Wohnbebauung im dort ausgewiesenen Mischgebiet zu vermeiden bzw. wenigstens abzumildern. Der Gemeinde muss doch daran gelegen sein, dass es zwischen dem Gewerbebetrieb meiner Mandantin und der „heranrückenden“ Wohnbebauung nicht zu Konflikten und ggfls. auch zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt. Der laufende Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft genießt im Übrigen auch Bestandsschutz.</p>	<p>Der 4 m breite Streifen war als Ausgleich für die Eingriffe durch die Straßenplanung in den südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1234 vorgesehen. Da mit der veränderten (Straßen-)Planung keine Eingriffe mehr in das angesprochene Grundstück erfolgen, erachtet die es die Gemeinde als nicht mehr erforderlich, den 4 m breiten Streifen als Ausgleich zum Erwerb anbieten zu müssen. Die Bebauung muss aufgrund der festgesetzten Baufenster Abstände von 6 m bzw. 10,8 m (siehe Bemaßung im Plan) einhalten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Schäden entstehen, ist nach dem Verursacherprinzip vorzugehen und sind diese zu beseitigen, bzw. zu entschädigen. Der Gewerbebetrieb muss die für das Mischgebiet geltenden Vorgaben zu Immissionen einhalten. Schon jetzt besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb ein Allgemeines Wohngebiet. Dies bestätigt auch das Ingenieurbüro Zimmermann: <i>In einem Mischgebiet sind nach der Baunutzungsverordnung nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gerade die verträgliche Mischung aus Gewerbe und Wohnen in einem Gebiet bestimmt deshalb den Wesen eines „Mischgebiets“. Ferner besteht jetzt schon in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb ein Allgemeines Wohngebiet, weshalb der Gewerbebetrieb die geltenden Vorgaben der TA Lärm zu Schallimmissionen auch in Bezug auf diese Nachbarschaft einhalten muss.</i> <i>Ein Nachweis der Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben an den maßgebenden Immissionsorten muss deshalb ggf. durch den Betrieb erfolgen. Dies gilt im Übrigen auch für anders gelagerte Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Erschütterungen etc.).</i></p>
		<p>10.) Meine Mandantin lässt auch darauf hinweisen, dass in einem der ersten Bebauungsplanentwürfe aufgrund des Wunschs meiner Mandantin noch ein Grundstücksstreifen am Rand des Plangebietes für meine Mandantin zum eventuellen Erwerb vorgesehen war, dass dies bei dem aktuellen Planentwurf aber leider nicht mehr der Fall ist.</p> <p>Aufgrund der Grundstücksbegebenheiten (Gefälle im nordwestlichen Bereich des Grundstücks meiner Mandantin zum Plangebiet hin in Höhe des Fabrikgebäudes und im Zwischenbereich zwischen Fabrikgebäude und dem Wohnhaus der Mandantin) würde dies die Pflege des Grundstücks meiner Mandantin wesentlich erschweren, wenn dieser Grundstücksstreifen des Plangebiets von meiner Mandantin nicht dazu erworben werden könnte.</p>	<p>Der 4 m breite Streifen war als Ausgleich für die Eingriffe durch die Straßenplanung in den südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1234 vorgesehen. Da mit der veränderten (Straßen-)Planung keine Eingriffe mehr in das angesprochene Grundstück erfolgen, erachtet die es die Gemeinde als nicht mehr erforderlich, den 4 m breiten Streifen als Ausgleich zum Erwerb anbieten zu müssen. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>11.) Was das Planungsverfahren anbelangt, lässt meine Mandantin ferner darauf hinweisen, dass sie als eine dem Plangebiet angrenzende Grundstückseigentümerin ihre Mitwirkungsbereitschaft am Planungsvorhaben wiederholt signalisiert hat. So war von meiner Mandantin angedacht worden, dass die Zufahrt zu dem geplanten Neubaugebiet über eine Route erfolgt, die - angebunden an die</p>	<p>Eine Erschließung von Norden würde die Knotenpunktsituation an der Burg-Dauchstein-Straße verschärfen und zu einer größeren Unübersichtlichkeit beitragen. Zudem wird die Lösung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Wegfall eines Bauplatzes) nicht für Zielführend erachtet.</p>

		<p>„Burg-Dauchstein-Straße“ - nördlich des Grundstücks meiner Mandantin verläuft und somit die Straße „Am Dachsbad“ überhaupt nicht tangiert worden wäre. Diese Variante einer nördlich gelegenen Zufahrtsroute zum Neubaugebiet „Bodenfeld“ von der „Burg-Dauchstein-Straße“ aus hätte zudem den Vorteil, dass der Zufahrtsweg zum Neubaugebiet für die Anlieger deutlich kürzer wäre, weil die Anlieger des Neubaugebiets dann nicht zunächst das gesamte Grundstück meiner Mandantin in Süd- und anschließend noch in Westrichtung umfahren müssten. Meine Mandantin wäre gegebenenfalls auch dazu bereit, eine Fläche im nördlichen Bereich ihres Grundstücks an die Gemeinde Binau (auch im Wege eines Tauschs) zu veräußern, wenn dieser Straßenführung bezüglich der Zufahrt zum Neubaugebiet „Bodenfeld“ der Vorzug gegeben würde.</p>	
--	--	--	--