

# **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis \* Postfach 1464 \* 74819 Mosbach

Gemeinde Binau  
Reichenbucher Str. 38a  
74862 Binau



03.04.2023

**Bebauungsplan "Bodenfeld", Binau**  
**BF-2023-10**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan.

Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- Technische Fachbehörde - Bodenschutz, Altlasten, Abfall
- FD Straßen
- FD ÖPNV
- FD Flurneuordnung und Landentwicklung

Mit freundlichen Grüßen



**Öffnungszeiten**

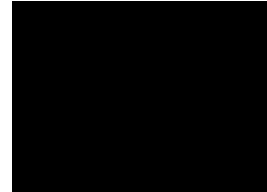
Mo. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr  
Do. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Neckartal-Odenwald  
IBAN DE22 6745 0048 0003 0065 09  
BIC SOLADES1MOS

Volksbank Mosbach  
IBAN DE68 6746 0041 0000 2500 07  
BIC GENODE61MOS

**Fachdienst Baurecht**

Bearbeitung:  
- ab Ziff. 2.:  
Telefon:



1. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

## 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.

Daneben liegt ebenfalls eine Verkehrslärm-Untersuchung vor (RBS wave GmbH, Sept. 2022). Diese Form der Vorgehensweise wird von uns ausdrücklich begrüßt.

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.

Inhaltliche Einzelheiten und nähere Hinweise zu den verschiedenen Umweltbelangen finden sich gegebenenfalls noch in den nachstehenden Stellungnahmen der jeweiligen Fachbehörden.

Vorsorglicher Hinweis:

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.

## 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.

**Untere Naturschutzbehörde**

Bearbeitung:  
Telefon:



**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

**a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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.

Europäische Vogelarten:

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 Plangebiets erachten wir die durchgeführten drei Begehungen hier allerdings als ausreichend, um das zu erwartende Artenspektrum der Avifauna eingrenzen zu können.

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.

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 soll-

ten. 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.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind geeignet, um die Verbotstatbestände der Tötung/Verletzung und der Störung zu vermeiden.

Um allerdings den Eintritt des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu verhindern, sind noch folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- 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.
- 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.
- 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 bezüglich des besonderen Artenschutzes sollte die untere Naturschutzbehörde jeweils in Kenntnis gesetzt werden.
- 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.

#### Sonstige Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

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.

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, [REDACTED] zur Verfügung.

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.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zur planungsrechtlichen Absicherung der erforderlichen Artenschutz-Maßnahmen (inkl. Monitoring) rechtzeitig ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen ist.

*b) Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“ nach § 26 BNatSchG i. V. m. SchutzgebietsVO*

Die zur Erschließung des Baugebiets erforderliche Verbreiterung der Zuwegung (in südlicher Richtung), wird nach der vorgesehenen Planung mit rd. 240 m<sup>2</sup> 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.

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 Landschaftsschutzgebietsverordnung „Neckartal III“ bedarf es zum weiteren Verfahren einer schriftlichen Erlaubnis der Naturschutzbehörde.

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.

Der Antrag für die Erlaubnis wäre rechtzeitig einzureichen, da der Bescheid bei der Gemeinde zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.

Hinweise:

- Der Antrag zur Erlaubnis kann zur weiteren Bearbeitung direkt [REDACTED] adressiert werden.
- 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.

**2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

- 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.
- Wie unter obiger Nr. 1. b) bereits erläutert, bedarf es zum Bebauungsplanverfahren wegen des tangierten Landschaftsschutzgebiets einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis.

**3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

a) *Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:*

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).

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 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.

b) *Fachplan Landesweiter Biotopverbundplan nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG:*

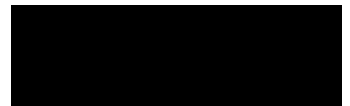
Das Plangebiet berührt den Biotopverbund nicht. Es sind somit diesbezüglich keine Einwände vorzutragen.

c) *Naturschutzrechtliches Fazit:*

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).

**Technische Fachbehörde  
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:  
Telefon:



Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus 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 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.

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.

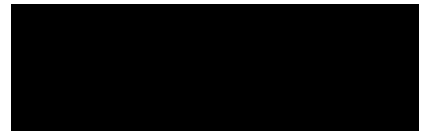
Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

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.

**Technische Fachbehörde  
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:  
Telefon:



Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

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.

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.

Vorsorgliche Überlegungen wie:

- 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 Unterkellerung verzichten)

sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.

Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement 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>).

**Technische Fachbehörde**





## **Abwasserbeseitigung**

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.

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

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.

## **Forst**

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)

## **Gesundheitswesen**

Gegen den Bebauungsplan „Bodenfeld“ bestehen von Seiten des Gesundheitsamts keine Bedenken. Allerdings muss eine Entscheidung über die zukünftige Trinkwasserversorgung getroffen werden.

## **Gewerbeaufsicht**

Es ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Die städtebauliche Abfolge ist eingehalten.

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 Gebäude-seite der Firma Richtung Wohngebiet befinden sich Fenster. Wir haben keine Kenntnis über die Betriebszeiten und die verwendeten Maschinen.

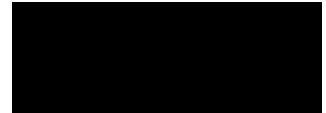
Hier sind der Gewerbeaufsicht mindestens Informationen dazu bereitzustellen, die eine Abschätzung erlauben (Betriebszeiten, Schalleistungspegel von den verwendeten Maschinen), alternativ kann auch eine gutachterliche Stellungnahme dazu eingeholt werden.

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.

#### **Kreisbrandmeister**

Bearbeitung:  
Telefon:



Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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 – Feuerwehruzufahrten 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.

#### **Landwirtschaft**

Bearbeitung:  
Telefon:



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 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. 8 b 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.

**Vermessung**

Bearbeitung:

Telefon:





Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, wir geben jedoch folgenden Hinweis:

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.

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK - Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 27.03.2023  
Durchwahl (0761)   
Name:   
Aktenzeichen: 2511 // 23-00849

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "Bodenfeld", Gemeinde Binau, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6620 Mosbach)**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az.: Gla/Lan/Boe vom 20.02.2023

Anhörungsfrist 31.03.2023

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **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 Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich 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 Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

**Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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.

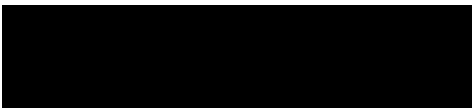
**Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**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.



Frist:		SB	z. Ktn.
Zahlung/ Anweisung	Bürgermeisteramt Binau		Rück- Sprache
	20. März 2023		Stellung- nahme
WV:		erl.:	

Binau, 18. März 2023

E-Mail: [REDACTED]

Herrn  
Gemeinderat und Bürgermeisterstellvertreter

### Baugebiet Bodenfeld

Sehr geehrter Herr Gemeinderat, sehr geehrter Herr stellvertretender Bürgermeister [REDACTED]

der Gemeinderat hat am 30.01.2023 den Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet Bodenfeld gebilligt. Das neue Baugebiet Bodenfeld soll über die Straße „Am Dachsbau“ erschlossen und mit der Ortsdurchgangsstraße (Burg-Dauchstein-Straße) verbunden werden. Dadurch ist laut Verkehrsgutachten eine Verdopplung des Fahrzeugverkehrs in der Straße „Am Dachsbau“ zu erwarten. Da sich in der Straße „Am Dachsbau“ ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet und die Straße über keinen Gehweg verfügt, erhöht sich dadurch auch die Gefährdung der Kinder, die den Spielplatz benutzen. Die Kinder müssen für den Weg vom und zum Spielplatz die Straße benutzen und sind bei einer Verdopplung des Fahrzeugverkehrs somit auch einer erhöhten Gefährdung ausgesetzt.

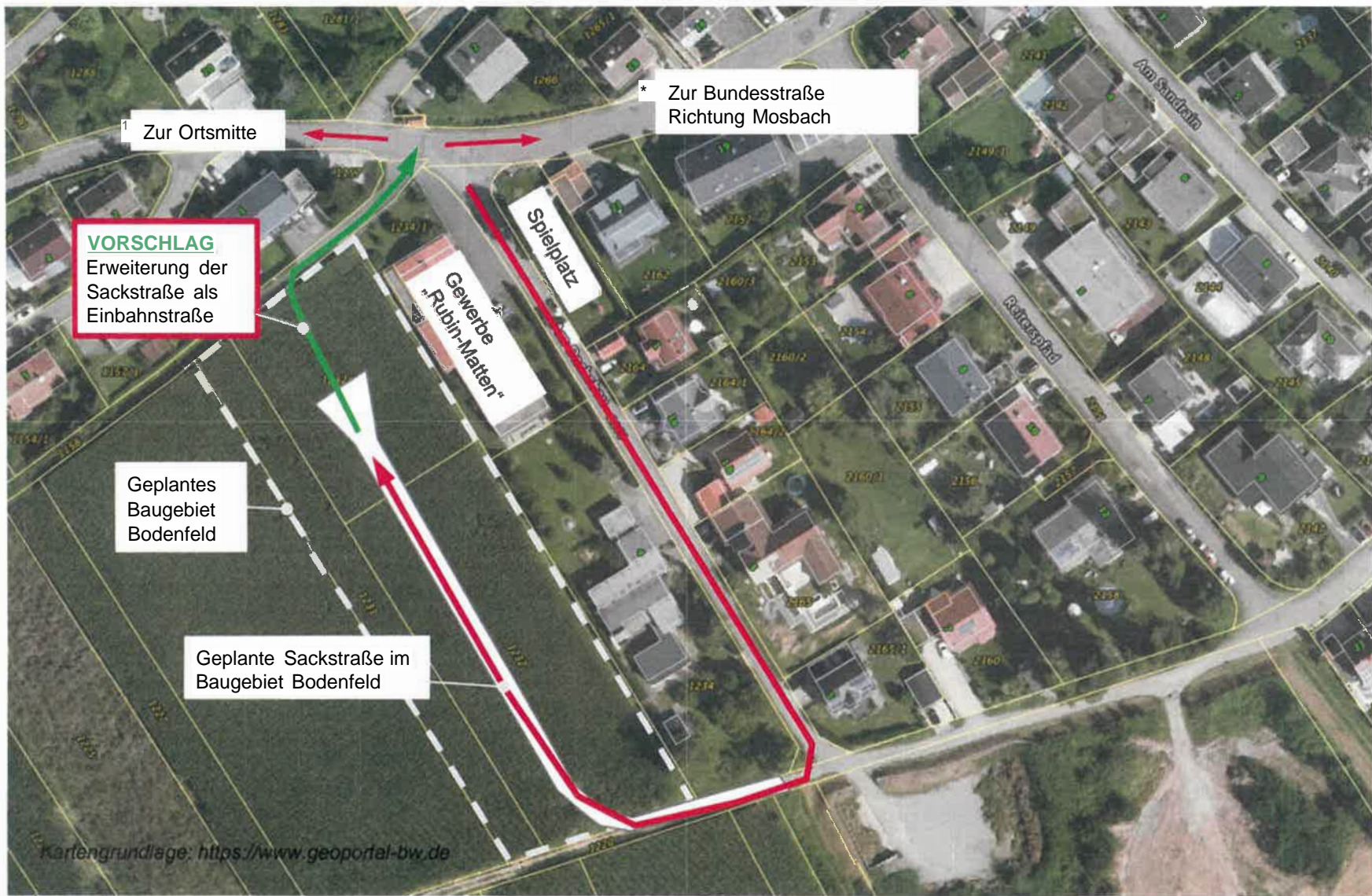
Eine alternative Anbindung des Baugebiets würde die Situation deutlich entschärfen. Durch eine Einbahnstraßenregelung und eine nördliche Anbindung des Baugebiets an die Burg-Dauchstein-Straße (siehe Skizze im Anhang) kann der zusätzliche Verkehr entlang des Spielplatzes reduziert werden. Diese Lösung hat weiterhin den Vorteil, dass für die südliche Stichstraße von der Gemeinde keine (oder zumindest weniger) Flächen erworben werden müssen.

Bitte entschuldigen Sie, dass ich Sie in Ihrer Funktion als ehrenamtlicher Bürgermeisterstellvertreter direkt anschreibe. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Skizze alternative Anbindung Baugebiet Bodenfeld

Skizze Alternativorschlag Erschließung/Anbindung Baugebiet Bodenfeld





[REDACTED]  
Rechtsanwalt

ooo

[REDACTED]  
Per E-Mail

Gemeinde Binau  
Reichenbucher Str. 38 a  
74862 Binau

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Termine nach Vereinbarung

Ihre Nachricht vom:

Ihre Zeichen:

Datum: 21.03.2023

**Bebauungsplanentwurf „Bodenfeld“ der Gemeinde Binau  
Öffentliches Stellungnahmeverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Die Eigentümerin des Grundstücks „Am Dachsbau 4“, [REDACTED] Am Dachsbau 4, 74862 Binau, 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:

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.

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 Bauschutzdeponie und zur Grüngutdeponie benutzt wird.

- 2 -

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 zum 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 Lärmbelästigung der Anlieger und damit auch meiner Mandantin zur Folge. Und weil die Straße „Am Dachsbau“ jetzt doch nicht verbreitert werden soll, wie ursprünglich einmal vorgesehen, regt meine Mandantin an, die Straße „Am Dachsbau“ ab dem Wohngebäude Hausnummer 4 als „Einbahnstraße“ auszuweisen – dies auch im Hinblick auf den am nordöstlichen Bereich der Straße „Am Dachsbau“ gelegenen Kinderspielplatz.

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 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.

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.

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.

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, [REDACTED] 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.

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.

5.)

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.

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“.

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.

8.)

Meine Mandantin moniert ferner, dass der geplante 2 Meter breite „Fußweg“ am oberen nordöstlichen Rand des Plangebietes unmittelbar an das Gewerbegrundstück meiner Mandantin angrenzt, dass sich dort aber auch ein oberirdischer Öltank, ein Palettenlager und ein Kartonagelager befinden und so die Gefahr besteht, dass durch weggeworfene Zigarettenkippen und Ähnliches ein Brand auf dem Gewerbegrundstück verursacht werden könnte, was nur durch entsprechende Sicherheitsvorkehrungen in Massivbauausführung verhindern werden könnte. Wird die Gemeinde Binau hier auf Kosten der Gemeinde für Sicherheitsvorkehrungen sorgen?

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.

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.

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. 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.

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 „Burg-Dauchstein-Straße“ – nördlich des Grundstücks meiner Mandantin verläuft und somit die Straße „Am Dachsbau“ 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.

Der Ausbau des dort im Norden des Plangebiets sich bereits befindenden Wegs in westlicher Richtung in Verbindung mit einem Kreisels und der Anbindung an die „Burg-Dauchstein-Straße“ wäre sicherlich auch deutlich weniger kostenintensiv, als die jetzt im Planentwurf vorgesehene Variante, 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, Herrn Keller, 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 von Herrn Bürgermeister Friedrich 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?

Meine Mandantin lässt weiter ausführen, dass auch [REDACTED] 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, [REDACTED] 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?

Meine Mandantin lässt ferner vorbringen, dass am 22.02.2019 zwischen ihr und Herrn Bürgermeister Friedrich und [REDACTED] 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 Herr Bürgermeister Friedrich noch ein Mitarbeiter der Firma IFK anwesend war und [REDACTED] sich nicht zur Sache äußerte. Meine Mandantin fragt, warum so mit ihr als einer Bürgerin der Gemeinde Binau umgegangen wird?

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?

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.

[REDACTED]

Anlage