

Bebauungsplan „Ortszentrum - Teil 1, 1. Änderung“ in Gaiberg**Behandlung der im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen****A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange****1 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Baurechtsamt**

| Stellungnahme vom 16.09.2022 | Behandlung |
|--|---|
| <p>Zu Ziffer 3 der Begründung – Wahl des Verfahrens: Es wird angeregt, auch eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bzgl. § 50 S. 1 BImSchG gem. § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB (Störfallthematik) aufzunehmen.</p> <p>Zu Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Gebäudehöhe: Es wird angeregt, bei der Bezugshöhe die Angabe „ü. NN“ zu ergänzen.</p> <p>Zu Ziffer 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Überbaubare Grundstücksflächen: Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO - „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Die Vorschrift ermächtigt nicht - in positiver Hinsicht - die Zulassungsfähigkeit in eine allgemeine Zulässigkeit umzuwandeln. Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken. Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen durch Festsetzung</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle gemäß § 50 Satz 1 BImSchG. Ziffer 3 der Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Legende im zeichnerischen Teil werden ergänzt.</p> <p>Die unter Ziffer 1.4 getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist bereits in § 23 Abs. 5 BauNVO enthalten. Somit kann diese Festsetzung entfallen. Der Anregung wird damit gefolgt. Die städtebauliche Absicht einer weitgehenden Einschränkung besteht nicht, da für die o.g. Anlagen eine weitgehend flexible Anordnung ermöglicht werden soll.</p> |

entsprechender Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Nebenanlagen führen. Der gewünschte Mindestabstand von Garagen und Carports zu Verkehrsflächen könnte bei der Festsetzung der Flächen berücksichtigt werden.

Zu Absatz 2:

Es wird angeregt, eine Fläche für Nebenanlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielflächen dienen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen. Dies hätte den Vorteil, dass keine baurechtliche Zulassungsentscheidung für einzelne Spielgeräte u. ä. erforderlich wäre. Sollte an der Ausnahmeregelung festgehalten werden, wird angeregt, die Formulierung „sind [...] ausnahmsweise zulässig“ durch die Formulierung „können [...] ausnahmsweise zugelassen werden“ zu ersetzen, um zu verdeutlichen, dass für die Ausnahmegewährung eine baurechtliche Gestattung (Verwaltungsakt von der Baurechtsbehörde) erforderlich ist. Außerdem ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB noch der Umfang der Ausnahme zu bestimmen.

Zu Absatz 3:

Eine allgemeine, unmittelbare Zulässigkeit der Errichtung von Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (hier: Dachüberstände) ist nach der Kommentierung und der Rechtsprechung (z. B. Urteil VGH Bayern v. 4.4.2006 – 1N04/1661 - Blechschmidt in Ernst/Zinkahn. Komm. BauNVO. Rn. 44 zu § 23) nicht zulässig. Es wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und bei der baurechtlichen Beurteilung von Einzelvorhaben ein Rückgriff auf § 23 Abs. 3 S.2 BauNVO für die Zulassung von Baugrenzenüberschreitungen in geringfügigem Ausmaß vorgenommen werden.

Zu Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften – Gestaltung der unbebauten Flächen:

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb von festgesetzten Grünflächen zielt auf eine flexible Freiflächengestaltung. Allerdings ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche bereits mit der Zweckbestimmung Spielplatz verbunden. Real befinden sich hier die Freispielflächen des bestehenden Kindergartens. Da die Notwendigkeit anderer Nebenanlagen gegeben sein kann, wird der Anregung gefolgt und die Festsetzung um einen Ausnahmetatbestand erweitert. Allerdings können nur Nebenanlagen zum Betrieb der Kinderbetreuung zugelassen werden.

Die unter Ziffer 1.4 getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen (z. B. mit Dachüberständen) ist bereits in § 23 Abs. 5 BauNVO enthalten. Somit kann diese Festsetzung entfallen. Der Anregung wird damit gefolgt.

| | |
|--|--|
| <p>Das „naturnahe“ Anlegen der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollte definiert werden, um die Bestimmtheit der Regelung zu gewährleisten.</p> <p>Zum zeichnerischen Teil – mit dem Leitungsrecht zu belastende Flächen: Es wird empfohlen, in der Legende die Bezeichnung „Geh- und Fahrrecht“ herauszunehmen, da es sich vorliegend nur um ein Leitungsrecht handelt. Außerdem wird angeregt, auf die entsprechende Festsetzung Ziff. 1.5.1 des Urplans zu verweisen. Zudem sollte die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche vermaßt werden, um die Bestimmtheit der Festsetzung zu gewährleisten.</p> <p>Zum zeichnerischen Teil – Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche: Da die zeichnerische Festsetzung des Baufensters vorliegend zu unbestimmt sein könnte, wird empfohlen, die Vermaßung des polygonalen Baufensters sowohl in seiner Lage als auch in seinen Dimensionen abschließend zu definieren.</p> <p>Allgemeine Schlussbemerkungen Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p> | <p>Mit der zusätzlichen Vorgabe zur Verwendung standortgerechter und gebietsheimischer Pflanzen ist die naturnahe Gestaltung hinreichend bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, es handelt sich vorliegend lediglich um ein Leitungsrecht.</p> <p>Die Vermaßung des Baufensters wird ergänzt.</p> <p>Die allgemeinen Schlussbemerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|

| Beschlussvorschlag |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ziffer 3 der Begründung wird in der Form ergänzt, dass schwere Unfälle gemäß § 50 Satz 1 BImSchG durch die Planung nicht zu erwarten sind. • Die Bezugshöhe wird um die Angabe „ü. NN“ ergänzt. • Ziffer 1.4 der Festsetzungen wird angepasst bzw. korrigiert. • Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt und korrigiert. |

2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

| Stellungnahme vom 17.08.2022 | Behandlung |
|---|---|
| Keine Bedenken und Anregungen. | Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht. |
| Beschlussvorschlag | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme | |

3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt

| Stellungnahme vom 12.09.2022 | Behandlung |
|--|---|
| <p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Die Gemeinde Gaiberg plant die Festsetzung des Bebauungsplans „Ortszentrum Teil 1, 1. Änderung“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie des beiliegenden Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken.</p> | Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht. |

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.

In Gaiberg soll die Kindertagesstätte saniert werden. Für diese Maßnahme zur Innenentwicklung muss der Bebauungsplan geändert bzw. angepasst werden. Eine ausgearbeitete Entwässerungskonzeption liegt noch nicht vor und muss noch mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abgestimmt werden. Die sonstige, technische Erschließung hat bereits stattgefunden.

Allgemeines:

1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Gaiberg ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung:

3. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die

Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die allgemeinen Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und inhaltlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Entwässerungskonzeption für das Vorhaben wird mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt.

dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter (Weihwiesenbach) zu prüfen. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen. Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

4. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
5. Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.
6. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
7. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
8. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten

Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

9. Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Blei, Kupfer, Zink) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

10. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
 - b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen

| | |
|---|---|
| <p>Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen: 11. Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.</p> <p><u>Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die 1. Änderung des [Bebauungsplanes] „Ortszentrum Teil 1“ keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet ist weder von Hochwassergefahrenkarten betroffen noch besteht ein Gewässerrandstreifen.</p> <p>Hinweis: Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> | <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Ein Hinweis auf mögliche Starkregenereignisse wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> |
| <p>Altlasten/Bodenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Änderungsbereich befindet sich in östlicher Verlängerung des Waldhilsbacher Weges die Altablagerung Gewann Hohwiesen (Obj.-Nr. 04043-000), die für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch jeweils mit Handlungsbedarf B(Belassen)-Entsorgungsrelevanz eingestuft ist. Das heißt, [es] besteht kein Altlastverdacht, aber bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevanten Bodenmaterialien zu rechnen. Zwischen 1959 und 1984 fanden von Westen ausgehend wilde Ablagerungen von Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt sowie einzelner Fahrzeuge in unbekanntem Anteil in einer etwa 15 m tiefen Schlucht statt. Eine technische Erkundung fand nicht statt. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde hat dann keine Bedenken, wenn Eingriffe in den Untergrund von einem im Bereich Altlasten- und Schadensfalluntersuchung erfahrenen Ingenieurbüro begleitet werden. Dessen</p> | <p>Der Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen im Bereich des verlängerten Waldhilsbacher Weges wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Aufgabe ist es, geruchliche und optische Auffälligkeiten, die auf etwaige Kontaminationen hinweisen, zu erkennen und belastete sowie unbelastete Materialien beim Ausbau zu trennen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Beseitigung oder Verwertung) zuzuführen. Beim Antreffen von Kontaminationen ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu informieren.</p> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| Beschlussvorschlag | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Hinweise zur Entwässerung werden im Bebauungsplan ergänzt. • Ein Hinweis auf mögliche Starkregenereignisse wird im Bebauungsplan ergänzt. • Ein Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen am verlängerten Waldhilsbacher Weg wird im Bebauungsplan ergänzt. | |

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.