



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadt Schönau
Rathausstraße 28
69250 Schönau

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.04 Untere Naturschutzbehörde

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 2024/0101

Bearbeiter/in A. Hartmann
Zimmer-Nr. 226
Telefon +49 6221 522-5320
Fax +49 6221 522-95320
E-Mail a.hartmann@rhein-neckar-kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 13.03.2024

Bebauungsplan Hasselbacher Hof, 1. Änderung und Erweiterung, Stadt Schönau

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Schönau hat den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hasselbacherhof“ gefasst. Mit der Erweiterung sollen zwei bereits bebaute Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wohnen geschaffen werden.

Schutzkategorien nach § 23 NatSchG sind durch die Erweiterung nicht unmittelbar betroffen.

Angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Odenwald.

Durch die Anpassung sind zunächst keine Änderungen an der aktuellen Situation zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wäre zu ermitteln, was im Falle von Neu –oder Umbauten zu beachten wäre. Dazu gehört auch ein sensibler Umgang mit den Zufahrtsmöglichkeiten und den benachbarten (unbebauten) Flurstücken, die fast alle im Geltungsbereich der Schutzgebietsverordnung liegen.

Folgende Hinweise werden seitens der unteren Naturschutzbehörde vorgebracht:

- Auch im Rahmen der zukünftigen Nutzung (z.B. im Rahmen einer Ertüchtigung der Zufahrt) darf es zu **keinen Eingriffen** in das gesetzliche in das Biotop 165182260324 nördlich der betroffenen Grundstücke kommen.
- Die Festsetzungen und der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets sind zu beachten.

- Aufgrund der Lage direkt angrenzend an den Außenbereich und das Landschaftsschutzgebiet, wird um die Aufnahme eines Hinweises zur Rechtslage des § 21 NatschG zur Fassadenbeleuchtung gebeten.
- Ein weiteres Ausbreiten der Wochenendbebauung auf die benachbarten Flurstücke ist zu unterbinden. Diese befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Jegliche Bebauung, auch mit Wochenendhütten, ist zu unterlassen.
- Insbesondere sollte beachtet werden, dass keine erweiterte Verkehrssicherungspflicht im nahen Wald ausgelöst werden.
- Auf die geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen wird verwiesen. Diese sind bei Sanierungen, Um-, Ausbauten oder Abbruch und Neubau von Gebäuden entsprechend zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

A. Hartmann



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

**GVV Schönau
Altneudorfer Straße 59**

69250 Schönau

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 605.7172:Schönau 1

Bearbeiter/in Herr Sauer
Zimmer-Nr. 128
Telefon +49 6221 522-1245
Fax +49 6221 522-91245
E-Mail t.sauer@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 11.03.2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4a Abs. 1 Baugesetzbuch)

Mail des Planungsbüros Sternemann und Glup vom 09.02.2024

Anlagen: Allgemeine Hinweise

Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“

A: Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft:

Stadt Schönau

Flächennutzungsplan:

„Hasselbacherhof“ –

frühzeitige Beteiligung

Fristablauf für die Stellungnahme:

14.3.2024

B: Stellungnahme

- Fachliche Stellungnahme

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

1.1 Art der Vorgabe

Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen

Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Grundwasserschutz: Siehe 3.

1.2 Rechtsgrundlage

Bodenschutz:

§§ 1-4 BBodSchG

§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG

§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB

Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.

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

Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB: Fr. Becker Tel.: 522-1925

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für die Wasserversorgung. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Hasselbacherhof 1. Änderung - frühzeitige Beteiligung“, bei Berücksichtigung des beigefügten Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken.

Kommunalabwasser

SB: H. Dr. Schuster Tel.: 522-1396

Die Änderung bezieht sich auf eine kleinräumige Erweiterung des Gebietes. Das überplante Gebiet ist bereits bebaut und es soll auch keine weitergehende Entwicklung stattfinden. Daher bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Gewässeraufsicht

SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133

Von Seiten der Gewässeraufsicht bestehen gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans – „Hasselbacherhof“ in Schönau keine grundsätzlichen Bedenken.

Weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen ist bei der Erweiterung betroffen.

Hinweis:

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung vom § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Altlasten/Bodenschutz

SB: Frau Sartorius Tel.: 522-1742

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde (UBAB) des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis nimmt im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans „Hasselbacherhof“, 1. Änderung und Erweiterung, zu den Themen Altlasten und Bodenschutz nachfolgend Stellung. Ergänzend gehen wir auf das Thema Heizöllagerung ein.

Altlasten

Nach aktueller Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder entsorgungsrelevante Flächen.

Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlasten-katasters.

Bezüglich einer potentiellen Altlastenthematik bitten wir, die nachfolgenden Ausführungen unter Punkt „Hinweise“ der schriftlichen Festsetzungen in einem separaten Unterpunkt „Altlasten“ zu ergänzen:

- Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige **Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde** beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

Bodenschutz

Die 1. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hasselbacherhof“ betrifft die Einbeziehung der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 1106 und 1107, Gemarkung Schönau, mit einer Gesamtfläche von rund 3.067 m².

Auf den beiden Grundstücken befinden sich seit den 60er-Jahren Gebäude, die als Ferienhäuser errichtet und in den darauffolgenden Jahren erweitert wurden. Sie werden seit Jahrzehnten dauerhaft bewohnt.

Dieser Umstand wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde mit Skepsis zur Kenntnis genommen, da bereits die ursprüngliche Errichtung der Ferienhäuser, die durch getätigte Erweiterungen letztendlich einer Dauerwohnnutzung zugeführt worden sind, den Vorgaben des Flächennutzungsplans widerspricht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Schönau sind die beiden Grundstücke, abweichend der seit Jahrzehnten praktizierten Nutzung, als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Damit wird eine Umweltprüfung erforderlich.

In der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht muss das Schutzgut Boden gewürdigt, bewertet und Eingriff und Ausgleich bilanziert werden.

Für die in Anspruch genommenen Böden mit Berücksichtigung von optionalen Erweiterungsflächen ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) durchzuführen.

Digitale Daten zu den Böden und zur Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen stellt das LGRB im Regierungspräsidium Freiburg bereit.

Die notwendigen Bewertungen des Bodenbestands vor und nach Umsetzung der geplanten Bebauung sind anhand nachfolgender Bodendaten durchzuführen:

- Bodenkarte BK 50 Baden-Württemberg des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (www.lgrb-bw.de) oder
- Bodenschätzungsdaten.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden ist in der nächsten Offenlage entsprechend dem LUBW-Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen und vorzulegen.

Hinweis Heizöllagerung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Hasselbacherhof“ liegt in einem westlichen Seitental der Steinach bzw. in einem von dort nach Norden abzweigenden Tal des Haselbachs.

Dieses Tal weist steile Talhänge auf und ist durch Nässe im Talgrund geprägt.

Eine Heizöllagerung in Erdtanks ist aufgrund dieser Gegebenheiten kritisch zu bewerten.

Die Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde hat bereits mehrere Heizölunfälle bzw. -austritte, bei denen Erdtanks z. B. durch Erdlasten deformiert worden waren

und dadurch Materialrisse entstanden, oder auch –unterstützt durch vorhandenes Hangwasser- Lochfraßkorrosion an Metalltanks auftrat, bearbeitet. Derartige Schadensfälle bedürfen regelmäßig einer behördlicherseits zeitintensiven und langwierigen Bearbeitungsdauer. Notwendige Erkundungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen sind begleitende und kostenintensive Faktoren.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sollte eine Heizöllagerung nur innerhalb der Bestandsgebäude sowie nach aktuellem Stand der Technik (AwSV) erfolgen.

Das Planungsbüro Sternemann und Glup, Zwingergasse 10, 74889 Sinsheim erhält Kenntnis von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Sauer', with a stylized flourish at the end.

T. Sauer



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Schönau
Rathausstraße 28
69250 Schönau

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen 501.606-42:2024/01

Bearbeiter/in Frau Knis
Zimmer-Nr.
Telefon +49 6221 522-1822
Fax +49 6221 522-91822
E-Mail N.Knis@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 19.02.2024

Stellungnahme

Bebauungsplan "Hasselbacherhof", 1. Änderung und Erweiterung, Stadt Schönau

Vorlagen: Anschreiben, Begründung, zeichnerischer Teil 1:1000, zeichnerischer Teil DIN A 3-Format

Sehr geehrte Damen und Herren,

sofern alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte eingehalten werden bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände.

Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen


N. Knis