

Bebauungsplan „Grabenstraße“ Plan Nr. 01.01./18 in Neckarsulm

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.06.2021 bis 06.07.2021)

	Bedenken / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Behandlungsvorschlag Abwägung)
1.	<p>Einwendungen der Grundstückseigentümer Grabenstraße 7, vertr. durch die Fachanwaltskanzlei Friedrich, Stuttgart – Schreiben vom 06.07.2021 (in der Anlage 2 zu BV 2021-296 beigefügt)</p>	
	<p>Vorbemerkung S. 1:</p> <p>Planung dient ausschließlich der Genehmigungsfähigkeit des nachbarlichen Bauvorhabens (Grabenstraße 5) und zur Vermeidung etwaiger Schadensersatzansprüche aufgrund rechtswidriger Genehmigungserteilung.</p> <p>Vorwurf des rechtswidrigen Verwaltungshandels Mit Beschlussfassung macht sich der Gemeinderat zum Handlanger der Verwaltung</p> <p>Zu den Einwendungen im Einzelnen:</p> <p>Verstoß gegen § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB: Mangelnde Erforderlichkeit der Überplanung</p>	<p>Kenntnisnahme/Zurückweisung : Die Planung dient der Sicherstellung einer künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage hinreichend bestimmter Festsetzungen. Inwieweit die angefochtene Baugenehmigung für den Neubau eines Appartementhauses in der Grabenstraße 5 aufgehoben wird, bleibt dem ausstehenden Hauptsacheverfahren beim Verwaltungsgericht vorbehalten.</p> <p>Zurückweisung: Die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem bis dato unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB ist Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit und stellt per se kein rechtswidriges Verwaltungshandeln dar.</p> <p>Zurückweisung: Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (S. 2 Ziffer 4) verwiesen.</p>

<p>Festgesetztes Mischgebiet als städtebaulich nicht gerechtfertigter Etikettenschwindel ; Mischgebietsfestsetzung nur aus Gründen des Immissionsschutzes; Plangebiet ist durch ausschließliche Wohnnutzung geprägt; es besteht i.Ü. kein Bedarf nach einer gewerblichen Nutzung; Überplanung eines Mischgebiets stellt für die dortigen Grundstückseigentümer eine Enteignung dar, wenn sie ihre Grundstücke neu bebauen möchten; Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs.7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden.</p> <p>Auswirkungen der Ausweisung eines Mischgebietes (qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe; Gebietserhaltungsanspruch der dortigen Grundstückseigentümer bewirkt, dass jede neue Form von Wohnnutzung künftig verhindert werden kann).</p> <p>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB und § 2 Abs.3 BauGB:</p> <p>1. Lärmbetroffenheit: Die Lärmbetroffenheit des Plangebiets durch die vorhandene und geplante Nutzung wurde nicht hinreichend ermittelt.</p> <p>Entlang der Bahnlinie und des Plangebiets muss eine Lärmschutzwand errichtet werden</p>	<p>Kenntnisnahme/Zurückweisung: Die Festsetzung eines Gebietstypus nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit der durch die Überplanung angestrebte städtebauliche Ordnung begründet Die bisher überwiegende Wohnnutzung wird dabei im Hinblick auf den gegebenen Bestandsschutz durch die Ausweisung eines Mischgebiets im Übergang der westlich benachbarten Gewerbegebiete zu der östlich angrenzenden Innenstadtlage nicht in Frage gestellt; insofern stellt die Festsetzung eines Mischgebiets auch keine Nutzungseinschränkung oder gar Enteignung für die dortigen Grundstückseigentümer dar.</p> <p>Wenngleich die vorhandene Bebauung an der Grabenstraße durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt ist, lassen die bestehenden Rahmenbedingungen (angrenzende Bahnlinie, Gewerbegebiet) keine Einstufung eines Wohngebietes im Sinne der BauNVO zu.</p> <p>Zurückweisung: Nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 2 Abs.3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und zu bewerten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies ist im Zuge der Planoffenlagen und Beteiligungen sowie der sich hieran anschließenden Bewertung (Abwägungstabelle) erfolgt.</p> <p>Zurückweisung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundlage einer Geräuschimmissionsprognose des Büro rw bauphysik (Bestandteil der Begründung) gutachterlich geprüft, ob auf das Plangebiet kritische Geräuschimmissionen einwirken.</p>
--	--

<p>Die Erkenntnisse des Lärmgutachtens wurden unzureichend in den Bebauungsplan mit übernommen</p> <p>2. Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6: Die festgesetzte GRZ von 0,6 stellt eine eklatante Verschlechterung des bisherigen Zustands im Hinblick auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke dar; es findet keine Nachverdichtung statt.</p> <p>3. Abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO: Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise soll ausschließlich das nachbarliche Bauvorhaben (Grabenstraße 5) legalisiert werden u.a. zur Abwendung drohender Schadensersatzansprüche. Ausführungen zu den nach § 5 Landesbauordnung (LBO) einzuhaltenen Abstandsflächen bei Annahme einer offenen Bauweise (Zitate aus den Beschlüssen des VG Stuttgart und VGH Ba. Wü. im einstweiligen Rechtsschutzverfahren). Die gewählte Festsetzung der abweichenden Bauweise ist unter keinem städtebaulichen Gesichtspunkt gerechtfertigt und stellt eine rechtswidrige Planung der Verwaltung dar. Hinweis auf verminderte Wohnqualität (Verbauung von Fenstern, Höhenentwicklung, erdrückende Wirkung, mangelnde Belüftung) im Wohnhaus Grabenstraße 7</p>	<p>Die Untersuchungsergebnisse wurden dabei als entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan bzw. werden als konkrete Auflagen in künftige Baugenehmigungen übernommen.</p> <p>Zurückweisung: Nach dem derzeitigen Planungsrecht (§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich) ist die Flächenversiegelung kein Kriterium für das Einfügen in die Umgebungsbebauung. Die für ein Mischgebiet als Obergrenze ausgewiesene GRZ von 0,6 (zuzüglich Nebenanlagen) lässt bei künftigen Neubauten sehr wohl eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung zu, die sich im Übrigen nicht zwingend über die zu versiegelnde Fläche definiert. (vgl. Neubau Grabenstraße 5).</p> <p>Zurückweisung: Die bestehende Anordnung der Gebäude entlang der Grabenstraße entspricht gerade nicht der beschriebenen halboffenen Bauweise dergestalt, dass die Gebäude zu ihrer nordöstlichen Grundstücksgrenze die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nach den §§ 5 ff LBO einhalten; auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 8 Ziffer 8.5) wird insoweit verwiesen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise ist hinreichend konkretisiert und bietet gerade im Falle einer Neubebauung eine - im Gegensatz zum heutigen Planungsrecht – vorhersehbare Regelung sowohl für den Bauherrn als auch für die Nachbarschaft.</p> <p>Mit Aufstellung des Bebauungsplanes leitet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nicht mehr aus der Umgebungsbebauung (Kriterium des „Einfügens“ nach § 34 BauGB) ab, sondern aus den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>
--	--

<p>Erneut: Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorrangig der Abweisung von etwaigen Schadensersatzansprüchen</p> <p>4. Fehlende Erschließung: Der Weg „Im Schlossgraben“ ist nicht als Erschließung geeignet und muss verkehrstechnisch ausgebaut werden.</p>	<p>Gemessen an diesen künftigen Vorgaben stellt die Neubebauung des Grundstücks Grabenstraße 5 gegenüber dem früheren Bestand keine unzumutbare Verschlechterung der nachbarlichen Situation für das nordöstlich angrenzende Wohnhaus 7 dar. Zwar überschreitet der Neubau die frühere Bautiefe um ca. 3,25 m, gleichzeitig reduziert sich die Gebäudehöhe durch das Flachdach gegenüber einem Satteldach mit höherem First. Bei der Situation der beiden Fensteröffnung für Wohnräume in der südwestlichen Grenzrand von Haus 7 ergibt sich im Übrigen in Bezug auf die gerügte Verbauung keine Änderung.</p> <p>Bei einem Vergleich der früheren Bebauung des Wohnhauses Grabenstraße 5 mit der baurechtlich genehmigten Neubebauung (Anlage 2b zu BV 2021-296) wird deutlich, dass sich durch den Neubau gerade keine unzumutbare Verschlechterung der Wohnqualität für das Nachbargebäude Grabenstraße 7 ergibt, die bei der anstehenden Abwägung aller öffentlichen (hier: städtebaulichen) und privaten Belange gegen einen Satzungsbeschluss des Bebauungsplans spricht.</p> <p>Kenntnisnahme: Zur dem mehrfach geäußerten Aspekt etwaiger Schadensersatzansprüche ist anzumerken, dass diese Thematik allenfalls das Baugenehmigungsverfahren betreffe und auch nur in dem Fall, in dem eine Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung in dem ausstehenden Hauptsachenverfahren beim Verwaltungsgericht bestätigt würde. Für das hier zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanverfahren wird dieser Hinweis allenfalls zur Kenntnis zu nehmen zu sein.</p> <p>Zurückweisung: Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich. An der vorhandenen Erschließungssituation über die Grabenstraße und den bestehenden befahrbaren Weg „Im Schloßgraben“ ändert sich im Übrigen nichts.</p>
---	---

	<p>5. Vergnügungsstätten sollen nicht ausnahmsweise zugelassen werden (Trading-Down-Effekt)</p> <p>6. Zauneidechsen: Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Untersuchung</p> <p>7. Straßenverkehrslärm Grabenstraße: Hinweis auf frühere Vorsprachen</p>	<p>Zurückweisung: Vergnügungsstätten sind auf Grundlage des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes ausnahmsweise in Unter- und Obergeschossen zulässig.</p> <p>Zurückweisung: Ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Belangen wird von der am Verfahren beteiligten Naturschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn nicht gesehen (siehe nachfolgende Abwägung behördliche Belange – Ziffer 5).</p> <p>Kenntnisnahme: Die Geräuschimmissionsprognose von rw bauphysik berücksichtigt u.a. auch den Straßenverkehr von der Grabenstraße</p>
2.	Hr. Volker Raith, Linkentalstr. 19, Neckarsulm (Mail vom 06.07.2021)	
	<p>Zum Bebauungsplan „Grabenstraße, Plan Nr. 01.01/18 und örtliche Bauvorschriften“, möchte ich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (-Öffentliche Auslegung (Offenlage), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB), im Hinblick auf die Abmilderung der negativen Auswirkungen der Klimakrise nachfolgende Anmerkungen und Vorschläge machen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Plangebiet umfasst den Straßenraum der Grabenstraße. Die Grabenstraße sollte intensiv mit schon möglichst groß gewachsenen Bäumen begrünt werden. 2. Im Bebauungsplan fehlt m.E. ein konkreter Grünplan für die Grundstücke. 3. Bei Neu- und Umbauten sollte ein Auffangen des Regenwassers vorgesehen werden (Zisternen) 4. Bei Neu- und Umbauten sollten Dach- bzw. Fassadenbegrünungen vorgesehen werden. 	<p>Kenntnisnahme/Zurückweisung: Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich. Insofern wurde – auch mangels geeigneter Fläche – auf entsprechende Pflanzgebote und einen Grünordnungsplan verzichtet.</p> <p>Kenntnisnahme: Entsprechende Hinweise werden in Baugenehmigungen aufgenommen</p> <p>Berücksichtigt: Flachdächer sind mit einer extensiven Dünnschichtbegrünung auszubilden .</p>

Abwägung der behördlichen Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 21.05.21 bis 28.06.2021)

	Bedenken / Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Behandlungsvorschlag Abwägung)
1.	Regionalverband Heilbronn-Franken (Stellungnahme vom 30.11.2020)	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 19.04.2021 hierbei zu folgender Einschätzung:</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir erheben keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Wir begrüßen die Behandlung des nach Plansatz 2.4.3.2.3 festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Unterlagen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird entsprochen und die entsprechenden Daten mitgeteilt</p>
2.	Regierungspräsidium Stuttgart , Referat 21 Raumordnung, Baurecht (Stellungnahme vom 14.06.2021)	
	<p><u>Raumordnung:</u></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird entsprochen und die entsprechenden Daten zugesendet</p>

3.	Regierungspräsidium Stuttgart , Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 18.06.2021)	
	<p>Nach Prüfung haben Belange der Archäologischen Denkmalpflege noch nicht in ausreichenden Maße Eingang in die Planunterlagen gefunden: Innerhalb des Planbereichs sind in erheblichem Umfang amtlich ausgewiesene archäologische Verdachtsflächen/ Prüffall berührt. Siehe dazu die bereits vorliegende ausführliche fachliche Äußerung (L. Bilitsch vom 26.04.2021) die auch nochmals im Anhang beifügt ist. In die Planungsunterlagen eingegangen ist demgegenüber jedoch nur ein allgemeiner Hinweis auf zufällige Bodenfunde gem. § 20 DSchG im Textteil (C. Hinweise 3. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde). Unserer Auffassung nach kann damit jedoch keine sachgerechte Berücksichtigung der berührten archäologischen Belange und hinreichende Planungssicherheit in weiteren Verfahren erreicht werden die eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erfordern.</p> <p>Es wird daher nochmals nachdrücklich gebeten die bereits mitgeteilten Hinweise zum archäologischen Kulturgut und zur weiteren Berücksichtigung in die Planunterlagen zu übernehmen. Die bislang sachunrichtigen Festsetzungen im Textteil (s. oben) und Ausführungen der Begründung zum Denkmalschutz (6. Bestandssituation, 13. Denkmalschutz) sollten dahingehend berichtigt bzw. ergänzt werden. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis.</p>	<p>wird entsprochen und die Begründung und der Textteil folgendermaßen ergänzt:</p> <p>Begründung: Seite 12 und 13; Ziff. 12 <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nachfolgende archäologische Verdachtsflächen: • Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Stadtbereich Neckarsulm (Prüffall, Nr. 1M) • (Abgegangene) Stadtbefestigung (Prüffall, Nr. 2M) Karte des Landesamts für Denkmalpflege wurde eingefügt. Innerhalb der ausgewiesenen Bereiche archäologischer Verdachtsflächen der historischen Altstadt von Neckarsulm (1M), sowie der ehemals aus Mauer und vorgelegtem Graben bestehenden mittelalterlichen Stadtbefestigung (2M) ist in Arealen, die durch jüngere Baumaßnahmen bislang nicht tiefgreifend gestört sind, mit archäologischen Funden und Befunden heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommen kann. Die Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale steht grundsätzlich in öffentlichem Interesse.</p> <p>Begründung: Seite 13; Ziff. 13 Durch den Bebauungsplan werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Die östlich entlang der Grabenstraße befindlichen Reste der historischen Stadtbefestigung (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 Denkmalschutzgesetz) sowie der Werksteinbau von 1837 im Kreuzungsbereich Grabenstraße/Engelgasse (Prüffall) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch archäologische Verdachtsflächen. Für geplante Abbrüche, Bodeneingriffe und Neubauvorhaben ist im nachgelagerten baurechtlichen Verfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege einzuholen. Sollte ein Erhalt von Kulturdenkmälern erforderlich werden, so können auch wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen erforderlich werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Erkundungs- und Rettungsmaßnahmen Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren entstehen können. Entsprechende Hinweise sind im Textteil unter nachrichtliche Hinweise aufgenommen.</p> <p>Textteil - Ziffer C; Nr. 3 entsprechend des Passus der Begründung</p>

4.	Deutsche Bahn AG (Stellungnahme vom 22.06.2001)	
	<p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:</p> <p>Wir möchten auf das laufende Projekt Erneuerung EÜ Felix-Wankel-Straße hinweisen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.</p> <p>Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Bauherr.</p>	<p>wird entsprochen und folgende Absätze in den Textteil unter Ziff. C Nr. 6 aufgenommen.</p> <p>wird aufgenommen</p> <p>wird aufgenommen</p> <p>wird aufgenommen</p> <p>wird nicht berücksichtigt Die Grundstücke grenzen unmittelbar an den bestehenden Fuß- und Radweg „Im Schlossgraben“ (Flst. Nr. 111/9) an, welcher von der Felix-Wankel Straße bis zum Bahnhof führt. Eine Zutrittsbeschränkung in Form einer geschlossenen Einfriedigung auf einen bestehenden Fuß- und Radweg macht insofern keinen Sinn.</p>

	<p>Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten werden. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>wird aufgenommen</p> <p>wird beachtet</p>
5.	<p>Landratsamt Heilbronn (Stellungnahme vom 01.07.2021)</p>	
	<p><u>Natur- und Artenschutz:</u></p> <p>Die Stadt Neckarsulm stellt den Bebauungsplan "Grabenstraße" auf. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Neckarsulm und umfasst die westliche Seite der Grabenstraße. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich. Er soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p> <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der fehlenden Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass Vorkommen von Arten, die unter den Verbotstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen, betroffen sind. Es gibt keine Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>darauf, dass durch den Bebauungsplan unüberwindbare Hindernisse nach §44 BNatSchG entstehen könnten, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Falle des Abbruchs bestehender Gebäude die artenschutzrechtlichen Belange im nachgelagerten baurechtlichen Verfahren zu prüfen sind. Wir bitten darum, die Bauherrschaft in geeigneter Weise darauf hinzuweisen.</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Bei einer Haussanierung oder bei einem Abriss ist rechtzeitig vor Baubeginn der Artenschutz zu beachten.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer:</u></p> <p>Das Plangebiet wird bei einem 100- jährlichen Hochwasser des Neckars oder der Sulm nicht überschwemmt. Nach Aussage der Hochwasser- gefahrenkarten wird der nordwestliche Teil der Grundstücke bei einem Extremhochwasser überschwemmt. Der Teil, der bei einem Extremhochwasser (HQextrem) überschwemmt wird liegt nach § 78 b WHG im Risikogebiet.</p> <p>Nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Daher sollte bei einer Neubebauung die EFH auf Höhe des HQextrems festgelegt werden.</p> <p>Zudem ist dem Leitfaden zum „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg“ zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

