

Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach „Bereich Talstraße“

- Bericht zur nochmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die nochmalige (zweite) Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 17.12.2024 durchgeführt. Dabei wurden die nachfolgenden Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben:

Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag:

1 Grundstückseigentümer der Frankenbacher Straße, Schreiben vom 11.12.2024

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Herzlichen Dank für das gute Gespräch (...). Auch danke ich Ihnen, dass unserem Wunsch entsprechend die südliche Baugrenze nach dem vorangegangenen Entwurf um weitere 6 Meter verlängert wurde. Dies entspricht, wie Sie skizziert haben, dem beigefügten Plan. <i>(Anm.: Auf die Wiedergabe der Anlage wird hier verzichtet.)</i></p> <p>Bitten möchten wir Sie, dies in dem Bebauungsplan / Gestaltungsplan (vgl. 26.08.2024) zu aktualisieren / zu übertragen. Hier ist die Fläche noch nach Süden zu ergänzen – siehe auch die Anlage. <i>(Anm.: Auf die Wiedergabe der Anlage wird hier verzichtet.)</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßgebend für die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anbauten oder Ersatzneubauten) auf dem betreffenden Grundstück ist ausschließlich der Bebauungsplan. Dieser setzt entsprechende bauliche Bau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten fest.</p> <p>Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan ist dagegen unverbindlich und stellt lediglich eine Variante für einen Anbau beispielhaft dar. Daher ist es nicht erforderlich, die angeregte Änderung des Gestaltungsplans vorzunehmen, so dass hiervon abgesehen wird.</p>

2 Grundstückseigentümer der Talstraße, vertreten durch eine Rechtsanwältin, Schreiben vom 13.12.2024

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Im Rahmen der erneuten Veröffentlichung erhebe ich weiterhin Einwendungen für meinen Mandanten. Die bisherigen Einwendungen bleiben aufrechterhalten.</p>	<p>Zu den bisherigen Einwendungen vom 05.10.2023, die im Rahmen der (ersten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs geäußert wurden, wird auf die entsprechende Abwägung im Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.08.2024, Anlage zur GR-Drucksache Nr. 241/2024, verwiesen. Der Abwägung hatte der Gemeinderat</p>

Vorgebrachte Stellungnahme

(Anm.: Diese bisherige Stellungnahme lautete wie folgt:

„1. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das in den genannten Bestimmungen enthaltene Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn ein sachgerechter Abwägungsvorgang überhaupt nicht stattgefunden hat (Abwägungsausfall), in die Abwägung solche Belange nicht eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Gewicht steht (vgl. zum Vorstehenden grundlegend BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 - IV C 105.66 -, BVerwGE 34, 301, 309 = juris Rn. 29). Die Anforderungen an die Abwägung beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch - mit Ausnahme des Erfordernisses, dass überhaupt eine Abwägung stattgefunden haben muss - auf das Abwägungsergebnis (vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 5. Juli '1974 - IV C 50.72 -, BVerwGE 45, 309, 315 = juris, insb. Leitsatz 3 und Rn. 45).

Nach den Angaben in den Planunterlagen ist der relevante Sachverhalt defizitär und fehlerhaft; darüber hinaus in rechtlicher Hinsicht falsch

Stellungnahme der Verwaltung

im Rahmen der nochmaligen Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans am 24.10.2024 zugestimmt.

(Die Abwägung hatte folgenden Wortlaut:

„Zu 1.

Die allgemeinen Ausführungen zur Abwägung und deren Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Den Ausführungen, der Sachverhalt wäre falsch bewertet worden, wird widersprochen.

Vorgebrachte Stellungnahme

bewertet worden. Dies betrifft gerade auch das größere Flurstück meines Mandanten. Dieses ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Das Wohnhaus wurde vor den Geschäftsgebäuden wohl 1952 genehmigt und errichtet, so dass die Wohnnutzung bereits nicht von der gewerblichen Nutzung abhängt und für sich alleine betrachtet Bestandsschutz genießt. Insoweit wird auch auf das Gutachten Nr. 208/04 des Gutachterausschusses der Stadt Heilbronn für die Ermittlung des Grundstückswertes verwiesen.

Die Nutzungen wurden lange vor Inkrafttreten des Landschaftsschutzgebietes „Leinbachtal“ und des Überschwemmungsgebietes ausgeübt und genehmigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorhandene Bebauung auf dem betreffenden Grundstück ging von einer um 1948 ungenehmigt errichteten Werkstatt (Schreinerei) nördlich des Leinbachs aus. Das zugehörige Wohnhaus wurde weiter nördlich 1951 genehmigt, ein Anbau 1962, mit Änderungsgenehmigung 1965. Der Werkstattanbau für die Schreinerei an das Wohnhaus wurde 1956 genehmigt, eine Erweiterung 1972.

Zutreffend ist, dass die Nutzungen (Schreinerei und zugehörige Wohnungen) vor Inkrafttreten des Landschaftsschutzgebiets und des Überschwemmungsgebiets genehmigt wurden.

Wohl nicht ganz zutreffend ist, dass zuerst die Wohnnutzung existierte. Denn zunächst war, wenn auch ohne Baugenehmigung, die gewerbliche Nutzung vorhanden, die Wohnnutzung des Gewerbetreibenden kam später hinzu. Danach erfolgte die Verlegung der gewerblichen Nutzung (Schreinerei) in direkt an das Wohnhaus angrenzende Gebäude. Historisch gab es somit Abhängigkeiten zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung.

Trotzdem wird der Bebauungsplan in Abwägung mit den Belangen des Anwohners geändert, dahingehend dass sowohl die genehmigte gewerbliche Nutzung, als auch die Wohnnutzung beendet sein müssen, damit der bestimmte Umstand gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eintritt und die baulichen Nutzungen unzulässig werden. Damit ist eine Fortsetzung der Wohnnutzung unabhängig von der gewerblichen Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes zeitlich uneingeschränkt möglich.

Vorgebrachte Stellungnahme

Die vorgesehenen Festsetzungen (zeitlich eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §§ 9 Abs. 1 und 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sind auch deshalb schon im Ansatz nicht geeignet, den vorhandenen Bestandsschutz des Anwesens planungsrechtlich zu sichern. Die geplanten Festsetzungen greifen deshalb derart gravierend in die Rechte meines Mandanten ein, so dass der Bebauungsplan - so er denn in dieser Form in Kraft treten sollte - unwirksam wäre. Gleiches gilt für die vorgesehene Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der zu erschließenden Gärten auf den Grundstücken meines Mandanten.

2. Die Annahmen zum Bestandsschutz und zur baulichen Ausnutzbarkeit sind auch insoweit defizitär als angenommen wird, dass die Grundstücke meines Mandanten, gerade auch das größere Flurstück, grundsätzlich nicht bebaubar sein sollen. Es gelten die Baulinienpläne 42/4 vom 28.06.1956 und 42/2 vom 19.11.1951. Diese setzen nur vordere Baulinien fest.

Das württembergische Recht enthielt seit dem Inkrafttreten von Art. 1a Abs. 2 und 4 Württ. BauO in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 15.12.1933 (RegBl. S. 443) eine Bestimmung, dass ein Grundstück im rückwärtigen Bereich - mit einer Tiefe von 50 m hinter einer Baulinie - bebaut werden konnte (vgl. Senatsurt. v. 04.12.2003 - 5 S 1746/02 - Juris; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 17.02.1995 - 8 S 2'183/94 - VBIBW 1995, 400; Urt. v. 23.01.1998 - 8 S 2447197 - NuR 1999, 332 -; Urt. v. 23.01.1998 - 8 S 2430/97 - PBauE § 173 BBauG 1960 Nr. 1).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Formulierung „zeitlich eingeschränktes Gewerbegebiet“ wird in der Begründung zum geänderten Bebauungsplanentwurf nicht mehr verwendet, da die Anwendung des § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB die bestehende bauliche Nutzung nicht zeitlich befristet, sondern „bis zum Eintritt bestimmter Umstände“ zulässt.

Auch wird im Bebauungsplanentwurf die mit Gehrechten zu belastende Fläche geändert und differenziert festgesetzt (GR 1 und GR 2). Die Umsetzung des im Bebauungsplan neu festgesetzten Gehrechts GR 2, das für die betreffende Fläche des Anwohners gilt, ist ebenfalls wie die Folgenutzung der bereits bebauten Grundstücke des Anwohners erst nach Eintritt der bestimmten Umstände möglich und gilt dann für die Folgenutzung (private Grünfläche / Gärten).

Zu 2.

Die vorgebrachten Ausführungen zum bislang geltenden Bebauungsplan 42/2, rechtskräftig seit 19.11.1951, sind teilweise unzutreffend. Es ist nicht nur eine vordere, sondern auch eine rückwärtige Baulinie (im Sinne einer Baugrenze gemäß BauNVO) festgesetzt und eine Fläche mit Bauverbot in die Planzeichnung eingetragen. Die Bebaubarkeit in einer Tiefe von 50 m ist nach dem bislang geltenden Bebauungsplan 42/2 nicht gegeben. Es gilt ein Maß von ca. 12 m bzw. 12,5 m. Der auch angeführte Bebauungsplan 42/4, rechtskräftig seit 28.06.1956, ist nur in einem weiter westlich liegenden Teil des Plangebiets bislang gültig und für das betreffende Grundstück nicht relevant.

Vorgebrachte Stellungnahme

Unabhängig davon wäre ein Großteil auch dem unbeplanten Innenbereich zugehörig, vermittelt durch die vorhandene Bebauung entlang der Frankenbacher Straße und Talstraße. Auch insoweit wurde der relevante Sachverhalt falsch bewertet.

3. Unsachgemäß erscheint darüber hinaus, dass die Stadt auf ihren eigenen Grundstücken Parkplätze ausweist, welche im Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet gelegen sind, wohin gehend die Privatflächen von sämtlicher Bebauung freigehalten werden sollen.

4. Die vorgesehene Festsetzung eines zeitlich eingeschränkten Gewerbegebietes (Textteil 1.3) ist in keinster Weise mit den gesetzlichen Vorgaben zu vereinbaren.

Stellungnahme der Verwaltung

Auch die Ausführungen zum unbeplanten Innenbereich sind im vorliegenden Fall teilweise unzutreffend, da es sich bezüglich der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen um einen beplanten Bereich handelt, der allerdings durch die Ortsbausatzung 1939 keiner Baustufe zugeordnet wurde.

Zu 3.

Zur Verbesserung der unzureichenden / provisorischen Verkehrsverhältnisse / Erschließungssituation wurde am Ende der Talstraße eine Wendeanlage festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf wird diesbezüglich geändert, die geplante Wendeanlage nach Nordosten verschoben, so dass nun nur noch ein kleiner Teil dieser Fläche (ca. 40 m²) im Landschaftsschutzgebiet liegt. Diese ausnahmsweise erforderliche Inanspruchnahme ist der Bestandssituation und den Eigentumsverhältnissen geschuldet und mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits grundsätzlich abgestimmt. Der bislang im Bebauungsplan 42/2 planungsrechtlich vorgesehene, um ein Vielfaches größere Eingriff durch den Ausbau der Talstraße wird minimiert, die Konflikte weitestgehend ausgeräumt. Es werden keine öffentlichen Parkstände im (förmlichen) Überschwemmungsgebiet oder im Landschaftsschutzgebiet geplant. Auch entfallen die Parkstände im faktischen Überschwemmungsgebiet.

Zu 4.

In der Bebauungsplanbegründung wird das Planungserfordernis für den Bebauungsplan 42/14 auch betreffend das Grundstück des An-

Vorgebrachte Stellungnahme

Die Regelung missachtet den bestehenden Bestandsschutz der vorhandenen baulichen Anlagen und die aktuell mögliche weitere Bebaubarkeit. Es fehlt auch an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da nicht angenommen werden kann, dass eine solche Planung in absehbarer Zeit umsetzbar ist. Weiter fehlt es an der notwendigen Atypik und der Bestimmtheit der Festsetzungen.

Die Interessen meines Mandanten als Grundstückeigentümer, dem nur noch ein zeitlich beschränktes Nutzungsrecht eingeräumt werden soll, obwohl ihm u.a. ein unbeschränktes Wohnnutzungsrecht zusteht, werden nicht berücksichtigt. Hier wird in bestehende Rechte eingegriffen. Gleiches gilt für sein Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.

Die Festsetzung kann nach alledem in diese Form nicht abwägungsfehlerfrei getroffen werden.“)

Stellungnahme der Verwaltung

wohners insbesondere bezüglich Hochwasserschutz und dem Landschaftsschutzgebiet dargelegt. Ergänzend ist Folgendes anzumerken:

- Nach Rechtsverordnung des Bürgermeisteramtes der Stadt Heilbronn vom 22.09.1986 befindet sich das bebaute (größere) Grundstück des Anwohners überwiegend im förmlichen Überschwemmungsgebiet. Eine weitere Teilfläche liegt innerhalb der Anschlagslinie eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 gemäß der Hochwassergefahrenkarte. Dieser Bereich entspricht gem. § 65 Abs. 1 WG einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG mit den entsprechenden Restriktionen. Somit liegen große Teile des betreffenden Flurstücks in einem förmlichen oder faktischen Überschwemmungsgebiet gem. § 65 Abs. 1 WG. Die verbleibende Fläche ist nicht zusammenhängend, sondern setzt sich aus drei voneinander getrennten Teilflächen zusammen. Sie befindet sich nach der Hochwassergefahrenkarte in einem bei Extremhochwasser (HQextrem) betroffenen Bereich (sog. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG). Von dieser Fläche, die nicht LSG oder Überschwemmungsgebiet ist, wäre nach dem bislang geltenden Bebauungsplan noch Teilflächen für festgesetzte Straßenflächen oder nicht-überbaubare Grundstücksflächen abzuziehen. Somit verbleibt nur eine relativ kleine Teilfläche, die theoretisch überbaubar wäre. Diese Fläche ist aber unregelmäßig geformt und befindet sich in einer isolierten „In-sellage“, so dass eine neue Baugebietsfestsetzung, die unabhängig vom Bestandsschutz dauerhaft gilt, in Abwägung der Belange ausscheidet.

- Nach Verordnung des Bürgermeisteramtes der Stadt Heilbronn vom 06.10.1987 befindet sich ein wesentlicher Teil (fast 70 %) des bereits bebauten Grundstücks des Anwohners innerhalb des Land-

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

schaftsschutzgebiets Leinbachtal (deckungsgleich mit dem förmlichen Überschwemmungsgebiet). Etlichen Bauaktivitäten in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) steht § 14 Bundesnaturschutzgesetzes bzw. der konkrete Schutzzweck entgegen. Danach ist hier jede bauliche Veränderung ein Eingriff in Natur und Landschaft. Solche Eingriffe sind in ausgewiesenen Landschaftsschutzgebieten untersagt. Auch die Erschließung des Grundstücks des betreffenden Anwohners erfolgt derzeit nur von der Talstraße über zwei private (Garten)Grundstücke, die vollständig im LSG liegen, und nicht direkt von einer öffentlichen Verkehrsfläche.

- *Daraus folgend kann festgestellt werden, dass bereits heute (sogar ohne Änderungen des Planungsrechts durch den vorliegenden Bebauungsplan) eine eklatante Konfliktsituation besteht, nach der der bislang geltende Bebauungsplan 42/2 nicht umsetzbar ist. Weiterhin kann festgestellt werden, dass ein dringender Handlungsbedarf besteht, den bislang geltenden Bebauungsplan 42/2 durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 42/14 zu ändern.*

- *Entgegen den vorgebrachten Bedenken führt die Anwendung des seit 2004 eingeführten § 9 Abs. 2 BauGB in einem solchen schwerwiegenden Fall - insbesondere nach der oben beschriebenen Änderung des Bebauungsplanentwurfs - zur Lösung des Konfliktes zwischen der baurechtlichen Situation und dem Bestandsschutz.*

- *Wie oben bereits erwähnt, wird die Formulierung „zeitlich eingeschränktes Gewerbegebiet“ in der Begründung zum geänderten Bebauungsplanentwurf nicht mehr verwendet, da die Anwendung des § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB die bestehende bauliche Nutzung nicht zeitlich befristet, sondern „bis zum Eintritt bestimmter Umstände“ zulässt. Die Nutzung der bereits bebauten Grundstücke des Anwohners wird auf*

Vorgebrachte Stellungnahme

Ergänzend ist auszuführen:

Die Annahmen zum Bestandschutz und baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke meines Mandanten sind nach wie vor defizitär. Nach Stellungnahme der Stadt ist der bislang geltende Bebauungsplan 42/2 nicht umsetzbar, da eine eklatante Konfliktsituation bestünde aufgrund des Umstandes, dass ein wesentlicher Teil (fast 70 %) der bereits bebauten Grundstücke meines Mandanten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Leinbachtal und des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes liegt. Daher sei jede bauliche Veränderung untersagt; zudem erfolge die Erschließung der Grundstücke meines Mandanten derzeit nur von der Talstraße über zwei private Gartengrundstücke. Diese Annahmen sind unzutreffend.

Richtig ist zwar, dass die Erschließung der Grundstücke derzeit faktisch über zwei private Gartengrundstücke erfolgt. Der geltende Bebauungsplan 42/2 jedoch vermittelt den Grundstücken meines Mandanten eine ordnungsgemäße Erschließung und zwar über die im Bebauungsplan ausgewiesene Talstraße, dessen Realisierung die Stadt Heilbronn trotz des rechtskräftigen Bebauungsplans seit 1951 bislang

Stellungnahme der Verwaltung

unbestimmte Zeit gesichert und führt entgegen den vorgebrachten Ausführungen solange zum planungsrechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Nutzung. Nur beim Eintritt bestimmter Umstände, die der Grundstücksbesitzer selbst beeinflussen kann, wird dies eingeschränkt.

Die Anregungen und Bedenken werden teilweise berücksichtigt.“)

Der Behauptung, die von der Verwaltung aufgeführten Annahmen seien unzutreffend, wird widersprochen. Zudem handelt es sich um Fakten und nicht um Annahmen.

Die im bislang geltenden Bebauungsplan 42/2 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde nicht realisiert. Auch das hierfür erforderliche Umlegungsverfahren wurde nie durchgeführt und ist inzwischen auch nicht mehr mit den Belangen des Landschafts- und Hochwasserschutzes vereinbar. Die Erschließung des betreffenden Grundstücks ist nur über zwei Privatgrundstücke im Bereich des

Vorgebrachte Stellungnahme

nicht umgesetzt hat. So wurde das Wohnhaus seinerzeit direkt entlang der geplanten Talstraße, bündig mit der ausgewiesenen vorderen Baugrenze geplant und auch so genehmigt. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung nun nimmt den Grundstücken meines Mandanten daher die Lage an einer ausgewiesenen öffentlichen Straße und damit die ordnungsgemäße Erschließung.

Des Weiteren wird verkannt, dass die wesentliche Nutzung auf den Grundstücken meines Mandanten im nördlichen Bereich stattfindet. Dies betrifft das Wohnhaus und den auf der westlichen Seite nachträglich angebauten und genehmigten Werkstattbereich. Diese beiden Gebäude befinden sich nahezu vollständig nicht im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet Leinbachtal bzw. des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Überwiegend befinden sich diese beiden Gebäude sogar außerhalb der Anschlaglinie der Flächenausbreitung für HQ100.

Die Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren erweckt deshalb den unrichtigen Eindruck, dass meinem Mandanten letztlich mit der Umplanung nichts weggenommen würde, da er bereits jetzt aufgrund des Landschaftsschutzgebietes bzw. Überschwemmungsgebietes kein Baurecht habe. Tatsächlich nimmt die Bebauungsplanänderung meine Mandanten die Erschließung und das Baurecht auf dem wichtigsten Teilbereich seiner Grundstücke, nämlich dem nördlichen Teil, auf dem das Wohnhaus und die angrenzende Werkstatt stehen, weg.

Es wird daher angeregt, die Grundstücke meines Mandanten, jedenfalls deren nördlichen Teil mit Wohnhaus und seitlich angebaute Werkstatt in die Bebauungsplanänderung miteinzubeziehen unter Erschließung über die neu geplante Talstraße.

Stellungnahme der Verwaltung

Landschaftsschutzgebiets gewährleistet. An dieser tatsächlichen Bestandssituation ändert sich nichts.

Der gesamte südliche Bereich des betreffenden bebauten Flurstücks (überschlägig ermittelt ca. 725 m², entsprechend fast 69 % der Flurstücksfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) und des förmlichen Überschwemmungsgebiets. Dies betrifft den überwiegenden Teil der Werkstatt. Dem Schutzzweck des LSG würde eine bauliche Nutzung widersprechen.

Aber auch der nördliche Grundstücksbereich befindet sich teilweise (überschlägig ermittelt ca. 190 m², entsprechend ca. 18 % der Flurstücksfläche) innerhalb der Anschlaglinie eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 gemäß Hochwassergefahrenkarte. Dieser Bereich entspricht gem. § 65 Abs. 1 WG einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG mit den entsprechenden Restriktionen. So sind gem. § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen unzulässig.

Dies gilt auch im Falle des § 30 BauGB, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Weitere Restriktionen ergeben sich gem. § 78a WHG.

Im Übrigen befindet sich auch der außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegende Teil des betreffenden Grundstücks innerhalb eines sog. Risikogebiets gem. § 78b WHG, der nach der Hochwassergefahrenkarte bei einem Extremhochwasser (HQextrem) betroffen ist.

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Hinzu kommt, dass nach der Hochwassergefahrenkarte im Bereich des betreffenden Grundstücks auch die Anschlaglinie eines fünfzig-jährlichen Hochwassers (HQ50) fast dem hundertjährigen Hochwasser entspricht und kleinere Teilbereiche sogar innerhalb der Anschlaglinie eines zehnjährlichen Hochwassers liegen.

Außerdem lässt die aktuelle klimatische Entwicklung eher eine Verschärfung des Problems erwarten.

Der Aussage, dass der nördliche Grundstücksteil in einem ungefährdeten Bereich liegt, wird daher widersprochen, da dies nur für eine Teilfläche gilt.

Somit liegen (überschlägig ermittelt) insgesamt ca. 87 % des betreffenden Flurstücks in einem förmlichen oder faktischen Überschwemmungsgebiet. Die davon nicht betroffene Fläche (überschlägig mit ca. 138 m², entsprechend ca. 13 % ermittelt) ist nicht zusammenhängend, sondern setzt sich aus drei separaten Teilflächen zusammen, wovon nur die größte mit ca. 115 m² (entsprechend ca. 11 %) eigenständig nutzbar wäre. Hinzu kommt, dass der Flächenumriss keine rechtwinklige, sondern eine unregelmäßige Form besitzt, die eine bauliche Nutzung erschweren und kaum realisierbar wäre.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind gem. § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird es weiterhin als zweckmäßig angesehen, für die vorhandenen und ausgeübten Nutzungen und baulichen Anlagen (mit überschlägig ermittelt zusammen ca. 380 m² Grundfläche, entsprechend ca.

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

36 % des Flurstücks) gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Bestandschutz festzusetzen, solange beide oder eine dieser Nutzungen (Handwerk oder Wohnen) ausgeübt werden/wird.

Nicht zweckmäßig erscheint dagegen, für eine deutlich kleinere, unregelmäßig geformte Fläche (mit effektiv weniger als 115 m²), die sich in einer „Insellage“ befindet und nur über Fremdgrundstücke erschlossen ist, ein Baugebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche festzusetzen.

Auch die Erschließungssituation kann im allgemeinen Interesse nicht derart verbessert werden, dass eine öffentliche Erschließungsstraße bis an das betreffende Grundstück herangeführt wird, die im Übrigen nur Gartenparzellen erschließt. Der Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße über derzeit private Grundstücksflächen, die sich zudem im Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet befinden, nur um die Erschließung einer kleinen „Baugebietsinsel“ zu verbessern, ist unrealistisch und liegt aus städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gründen nicht im öffentlichen Interesse. Denn dann müsste bei einem Straßenverlauf entsprechend der derzeitigen provisorischen Erschließung auf einer Länge von ca. 20 m seitens der Stadt Grunderwerb getätigt werden, wobei der Nutzeffekt für andere private Grundstückseigentümer (von Gartenparzellen) gering wäre. Bei einem Straßenverlauf weiter nördlich, der außerhalb des LSG liegen würde, müsste eine noch längere (ca. 35 m) Erschließungsstraße neu erstellt werden. Auch hierfür wäre Grunderwerb von privaten Flurstücken erforderlich, wobei eine der Eigentümerinnen bereits erklärt hat, nicht verkaufsbereit zu sein. Ein hierfür ausreichendes öffentliches Interesse wäre auch in diesem Fall nicht

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

gegeben. Auch fehlt es an der Verhältnismäßigkeit des ökonomischen Aufwands und des ökologischen Eingriffs im Vergleich zum Nutzen.

Stattdessen ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wendemöglichkeit als Abschluss der Talstraße zu schaffen, die möglichst geringfügig in Privatfläche und das Landschaftsschutzgebiet eingreift und einen Nutzen für alle Anwohner, Besucher / Lieferanten und Versorgungsfahrzeuge der Talstraße darstellt. Gemäß der vorhandenen Bestandssituation können der Handwerksbetrieb und die Wohnnutzung weiterhin unverändert von der geplanten Wendeanlage aus über die beiden Privatgrundstücke erschlossen werden, solange beide Nutzungen oder eine der Nutzungen ausgeübt werden.

Die Anregungen und Bedenken können somit nicht berücksichtigt werden.

gez.

Henschel
Amtsleiter