

**STADT           BAD FRIEDRICHSHALL**  
**STADTTTEIL   DUTTENBERG**  
**BETREFF       BEBAUUNGSPLAN „79 ENGEL-BRAUEREI“**

**Offenlegung vom 09.11.2020 bis 09.12.2020**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 09.11.2020 bis 11.01.2021**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt	08.12.2020	<p><b>Natur- und Artenschutz</b> <u>Artenschutz</u></p> <p>Laut Artenschutzbericht wird eine Beeinträchtigung von Mehlschwalben trotz vorhandener Nester ausgeschlossen. Mehlschwalben sind auf der Roten Liste BW in der Vorwarnstufe, da kurzfristig starke Bestandsrückgänge zu verzeichnen waren. Unterhalb des vorhandenen intakten Mehlschwalbennestes wurde bei einer Vor-Ort-Besichtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde Verschmutzung mit Kot festgestellt, sodass ein Ausschluss der Nutzung nicht eindeutig gegeben ist. Aus diesem Grund bitten wir eine Begründung vorzulegen, weshalb trotz der Verschmutzung von einer Nichtnutzung ausgegangen wird. Aus unserer Sicht sind entweder ornithologische Untersuchungen zur Brutzeit notwendig und ggf. anschließend artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen, falls der Brutnachweis gelingt, oder es wird der „Worst-case“ Fall angenommen und es sind ohne Untersuchung Maßnahmen zum Schutz der Mehlschwalben vorzusehen. In diesem Fall sind vorgezogen zwei Mehlschwalben-Doppelnester im Verbund an geeigneter Stelle im nahen Umfeld durch eine fachkundige Person anzubringen und durch ein Monitoring zu überwachen. Die CEF-Maßnahme ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Wir bitten um Mitteilung an die untere Naturschutzbehörde wie weiter verfahren werden möchte.</p> <p>Winter- und Wochenstubenquartiere von Fledermäusen werden auf Grund der Lage und des Fehlens jeglicher Hinweise vom Gutachterbüro ausgeschlossen. Zur Sicherheit wird jedoch vom Gutachterbüro empfohlen, die Dachstühle und den Keller zu kontrollieren. Wir bitten die Ergebnisse dieser Kontrollen der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, um das weitere Vorgehen abstimmen zu können.</p> <p>Darüber hinaus ist das Vorhandensein von einzelnen Tagesquartieren möglich bis wahrscheinlich. Wir empfehlen, am neuen Gebäude künstliche Fledermausquartiere / Fledermauskästen anzubringen. Bei frühzeitiger Planung können einzelne Steine durch Fledermaus-Module ersetzt werden, die unauffällig und kostengünstig sind (vgl. www.artenschutzamhaus.de). Andernfalls können im Nachgang Fledermausflachkästen angebracht werden. Einem Abriss zur Aktivitätszeit von Fledermäusen steht die untere Naturschutzbehörde kritisch gegenüber. Wir bitten näher zu beschreiben, wie ein schonender Vorgang bei Abrissarbeiten funktionieren kann. Diesbezüglich halten wir eine Anpassung im Textteil für erforderlich, vorbehaltlich des Ergebnisses der oben angesprochenen Kontrolle</p>	<p>Das Nest wurde bei der Begehung Anfang August über einen längeren Zeitraum beobachtet. Es gab keine Aus- oder Einfüge von Mehlschwalben. In Duttenberg waren zu dieser Zeit die Mehlschwalben noch da. Am 08.05.2021 wurden die beiden Schwalbennester bzw. Reste von Schwalbennestern am Brauereigebäude kontrolliert. Es gibt keine Anzeichen auf eine Nutzung, auch nicht in diesem Jahr.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein Gutachter wird mit den Kontrollen beauftragt.</p> <p>Laut Fachgutachter gibt es artenschutzrechtlich keine Notwendigkeit der Empfehlung zu folgen. Der Abriss eines Gebäudes erfolgt heute vor allem auch vor dem Hintergrund der getrennten Entsorgung des anfallenden Materials. Das heißt Zug um Zug wird das Dach abgedeckt, werden Holzverschalungen, hinter denen es möglicherweise Tagesquartiere gibt, abgenommen usw. Diese Vorgehensweise macht ein Fliehen möglich.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			im Dach- und Traufbereich, das ggf. noch weitere verschärfte artenschutzrechtliche Vorgaben erforderlich machen könnte.	
			<p><u>Textteil</u></p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir unter Punkt 6.3 „Beleuchtung des Gebiets“ zu ergänzen, dass die Außenbeleuchtung auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist und private Dauerbeleuchtungen unzulässig sind.</p> <p>Bei Abrissarbeiten zwischen März und September (vgl. Hinweis Nr. 6 „Baufeldräumung und Gehölzrodung“) ist eine ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich und eine bauzeitliche Verzögerung ist nicht auszuschließen. Aus diesem Grund empfehlen wir dringend, den Zeitraum im Winterhalbjahr für die Abrissarbeiten vorzusehen.</p> <p>Im Textteil ist Hinweis Nr. 6 unter Beibehaltung des aktuellen Textes folgendermaßen zu ergänzen: Wenn zu anderen Jahreszeiten bei Abrissarbeiten insbesondere im Dach- und Traufbereich schonend vorgegangen wird, können Fledermäuse von selbst fliehen oder aufgenommen und später freigelassen werden. Abrissarbeiten im Zeitraum März bis September sind nur im zwingend erforderlichen Fall zulässig und nur unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung zur „Beleuchtung des Gebiets“ wird entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis Nr. 6 im textlichen Teil wird entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.</p>
			<p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Duttonberg und grenzt direkt an die K 2029 an. Straßenbaurechtlich befindet sich das Vorhaben innerhalb der Ortsdurchfahrt, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</p> <p>Für alle weiteren straßenverkehrsrechtlichen Angelegenheiten ist die Stadt Bad Friedrichshall selbst zuständig.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Regionalverband Heilbronn-Franken	11.01.2021	<p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten.</p> <p>Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit und zu Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	26.11.2020	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form – zugehen zu lassen.</p>	Die Hinweise zur Beachtung von § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.b	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	09.12.2020	<p><b>Archäologische Denkmalpflege</b></p> <p>Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Duttonberg (Prüffall Nr. 1M)</p> <p>Mit Hinweis auf die bereits im Jahr 798 n. Chr. einsetzende archivalische Überlieferung in Schriftquellen können bis ins Frühmittelalter reichende Siedlungsursprünge Duttonbergs als nachgewiesen gelten.</p> <p>Archäologische Funde und Befunde zur Siedlungsentwicklung und örtlichen Sachkultur – Kulturdenkmale gem. § 2 DschG -sind daher grundsätzlich in nicht bereits tiefgreifend gestörten Arealen des Siedlungskerns zu erwarten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen können jedoch aussagekräftige archäologische Relevanzflächen hier kaum mehr erwartet werden. Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und versiegelten Flächen, welche ihrerseits bereits weitgehend Nachfolgestrukturen der historischen Bebauung darstellen, können Bedenken daher zurückgestellt werden.</p> <p>Wir bitten allerdings den Textteil (III. Hinweise Punkt 1 Bodenfunde) um die eingangs genannten archäologischen Belange in Verbindung mit einem ausdrücklichen Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG im Wortlaut zu ergänzen. Ein entsprechender Hinweis soll auch in Baugenehmigungen übernommen werden. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich davon in Kenntnis gesetzt werden:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 - Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Die Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zu „Bodenfunden“ im textlichen Teil wird entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.</p>
	RP Karlsruhe Ref. 45 – Straßenwesen und Verkehr		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	28.12.2020	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. BIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der bereits im textlichen Teil enthaltene Hinweis zu Baugrunduntersuchungen wird entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.</p>
			<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Grundwasser</b> Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>Bergbau</b> Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten: "Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Offenauer Grubenfeld V“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Bergbauberechtigung wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet." Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.</p>	
			<p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	Netze BW GmbH	08.12.2020	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zur Stromversorgung sind im Rahmen nachfolgender Vorhabenplanungen zu berücksichtigen.</p>
	Dt. Telekom Technik GmbH	01.12.2020	<p>Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und Schaffung der Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung werden die Belange der Telekom noch nicht berührt - sollte daraus eine konkrete Baumaßnahme entstehen - bitten wir uns weiterhin am Planungsverfahren zu beteiligen.</p>	Die Hinweise zu einer nachfolgenden Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen.
	IHK Rhein-Neckar Heilbronn-Franken	05.01.2021	<p>Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	02.12.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Vodafone GmbH	14.12.2020	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	ZV Bodensee Wasserversorgung	04.12.2020	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	LNV / BUND Heilbronn-Franken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
	Gemeinde Oedheim	04.12.2020	Seitens der Gemeinde Oedheim werden keine Anregungen oder Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplans „79 Engel-Brauerei“ vom 29.09.2019 vorgebracht.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Gemeinde Offenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
	Stadt Neckarsulm	16.12.2020	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem genannten Bebauungsplanverfahren, zu dem weder von Seiten der Stadt Neckarsulm noch von Seiten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Stadt Gundelsheim	21.12.2020	Von unserer Seite aus werden keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgebracht.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Stadt Neudenau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
	Stadt Bad Wimpfen	09.12.2020	Die Stadt Bad Wimpfen hat keine Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Stadt Neuenstadt	04.12.2020	Die Stadtverwaltung Neuenstadt a. K. bringt im Rahmen des Verfahrens weder Anregungen noch Bedenken vor.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Gemeinde Untereisesheim	04.12.2020	Seitens der Gemeinde Untereisesheim gibt es keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren. Planungsabsichten von der Gemeinde Untereisesheim werden von dem Vorhaben nicht berührt.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Stadtwerke / Stadtentwässerung Bad Friedrichshall		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
	Fachbereich I - GIM	03.12.2020	Der FB I / SG 20 (KAG-Beiträge, Erschließung) hat keine Beanstandungen oder Hinweise abzugeben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Fachbereich II - Verkehrsbehörde		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
	Fachbereich III - Baurechtsamt		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

## Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger*in 1	29.11.2020	<p>Vielen Dank, dass die Stadt unsere Anmerkungen aus dem Frühjahr aufgenommen hat und nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gestalterische Merkmale für eine künftige Bebauung festlegt.</p> <p>Die von Ihnen darin fest geschriebenen Regeln passen zum dörflichen Charakter der Ortsmitte und geben einem potentiellen Bauantragsteller einen nachbarschaftsverträglichen Rahmen. Ich möchte Sie bitten, dass dieser Rahmen auch verbindlich eingehalten wird und keinerlei Befreiungen oder Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.</p> <p>Wir freuen uns, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Ortsmitte dann mit einer zeitgemäßen, in die Umgebungsbebauung passenden Immobilie aufgewertet wird.</p> <p>Gerne bin ich bereit, im weiteren Prozess mitzuwirken und freue mich bei der nächster Angrenzerebenachrichtigung wieder informiert zu werden.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
2.	Anwaltskanzlei Quaas & Partner mbB, Stuttgart in Vertretung von Bürger*in 2	09.12.2020	<p><b>1. Fehlendes Planungserfordernis</b></p> <p>Für den oben genannten Bebauungsplan fehlt es an einem Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. In der Begründung zum Planentwurf ist ausgeführt, unser Mandant beabsichtige die Errichtung eines Wohngebäudes, das sich nicht in die Umgebungsbebauung einfüge. Durch den Bebauungsplan solle eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>a.</b> Um dieses Planungsziel zu erreichen, bedarf es keines Bebauungsplans. Bauplanungsrechtlich beurteilt sich das Plangebiet derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das heißt, dort sind nur solche Baumaßnahmen zulässige, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Unter dieser rechtlichen Maßgabe hat unser Mandant in enger Absprache mit dem Stadtbauamt der Bad Friedrichshall mit erheblichem Kostenaufwand und mit zahlreichen Änderungen eine Planung erstellen lassen, die sich exakt in den Rahmen der vorhandenen Bebauung, sowohl was die als auch das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt. Das Bauvorhaben hätte, was die überbaute Grundstücksfläche, die Höhen und die Gebäudelänge angeht das Maß dessen, was bislang auf dem Baugrundstück vorhanden ist, sogar unterschritten. Objektiv ist daher Ziel der Planung nicht, anders als in der Begründung ausgeführt, eine städtebauliche Ordnung die zu einer Bebauung führt, die sich in die nähere Umgebung einfügt, sondern es geht gerade darum, eine solche sich in die nähere Umgebung einfügende Bebauung zu verhindern.</p>	<p>Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, sobald die Stadt die städtebauliche Erforderlichkeit sieht.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist, wie in der Begründung bereits ausgeführt, schon deshalb zu bejahen, weil die aktuellen Ziele der Stadt eine moderate und verträgliche Nachverdichtung umfassen. Dementsprechend soll auch eine zu hohe Verdichtung vermieden werden, um den dörflichen Charakter zu wahren. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zudem ist neben der Bebauung des Grundstückes auch die Anpassung des Straßenraums der Torstraße und des Brauereiwegs vorgesehen. Die Stadt möchte entlang der Torstraße einen ausreichend breiten Gehweg schaffen und den Brauereiweg verbreitern.</p> <p>Es handelt sich bei dem Bebauungsplan daher nicht um eine unzulässige Negativplanung.</p>
			<p><b>b.</b> Darüber hinaus fehlt es auch deshalb an der Erforderlichkeit, weil der Bebauungsplanentwurf ausschließlich das Grundstück unseres Mandanten betrifft und daher schon vom Ansatz her nicht geeignet ist, zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortskern von Duttenberg zu erreichen. Für eine städtebauliche (Neu-)Ordnung wäre es notwendig, das Plangebiet deutlich weiter zu fassen und eine Planungskonzeption für den gesamten Ortskern zu entwickeln. Eine geordnete</p>	Die Überplanung eines einzelnen Grundstücks ist möglich, um die städtebauliche Zielsetzung der Stadt umzusetzen. Das Plangebiet muss nicht zwingend den gesamten Ortskern umfassen.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			städtebauliche Entwicklung lässt sich allein auf dem Grundstück unseres Mandanten nicht erreichen.	
			<b>2. Fehlende Berücksichtigung der Belange unseres Mandanten</b> Schon aus dem verfehlten Planungsziel folgt, dass die Belange unseres Mandanten im Hinblick auf die nach der Überplanung seines Grundstücks möglichen Bebauung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Mit der von unserem Mandanten schon erstellten Planung lässt sich bei Anwendung von § 34 Abs. 1 BauGB eine Wohnfläche von 800 m <sup>2</sup> für ein Mehrfamilienhaus erreichen. Unter dieser wirtschaftlichen Prämisse hat unser Mandant das Grundstück erworben und den genehmigten Abbruch begonnen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Belange des Grundstückseigentümers werden nachfolgend behandelt.
			<b>a.</b> Aufgrund der geplanten Festsetzungen auf dem Grundstück unseres Mandanten, insbesondere der Begrenzung der Gebäudelänge von 40 m und damit fast eine Halbierung dessen, was dort derzeit vorhanden ist, wird sich das Grundstück nur noch mit 2 separaten Gebäuden und entsprechenden Abständen bebauen lassen. Überschlägige Planungen haben gezeigt, dass sich damit maximal eine Wohnfläche von noch 540 m <sup>2</sup> verwirklichen lässt. Aufgrund der GRZ von nur 0,6, der begrenzten Traufhöhe von 6 m und der vorgesehenen Firsthöhe von 12 m kann dies auch nicht durch eine andere Kubatur der Bebauung der Verlust der Bebaubarkeit auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Aufgrund der Planung wird daher unser Mandant einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil erleiden, der durch die vermeintlichen Planungsziele nicht begründet werden kann. Das von unserem Mandanten geplante und mit der Stadt abgestimmte Gebäude wäre hier sogar kleiner als die Bestandsbebauung. Städtebauliche Gründe, dies noch weiter erheblich zu reduzieren, gibt es schon aufgrund der extrem inhomogenen Bebauung im Ortskern von Duttenberg nicht.	Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Umgebungsbebauung festgelegt. An der festgelegten GRZ und GFZ sowie der Trauf- und Firsthöhe wird daher entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung festgehalten. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m erhöht. Bei der Einhaltung der maximalen Gebäudelänge sind untergeordnete Gebäudebauteile, die verschiedene Hauptbaukörper miteinander verbinden, nicht zu berücksichtigen. Untergeordnete Gebäudeteile werden in Bezug auf die abweichende Bauweise definiert als Bauteile, die nicht selbstständige bauliche Anlagen sind, mindestens einen Rücksprung von 3 m hinter der vorderen, straßenseitigen Baugrenze aufweisen und eine maximale Grundfläche von 5 m x 7 m nicht überschreiten. Durch diese Regelung soll zum einen dem Bauherren ein größerer Spielraum gewährt werden. Zum anderen wird durch die getroffene Regelung weiterhin das Einfügen einer neuen Bebauung in die kleinteilige Bebauungsstruktur des Ortskerns von Duttenberg entsprechend den städtebaulichen Zielen gewährleistet werden.
			<b>b.</b> Darüber hinaus soll auf dem Baugebiet ein Mischgebiet festgesetzt werden. Das heißt, unser Mandat wäre gezwungen, zur Erhaltung des Gebietscharakters bzw. zu dessen erstmalige Herstellung verschiedene Nutzungen auf dem Grundstück umzusetzen. Eine reine Wohnbebauung, wie derzeit vorgesehen, wäre nicht möglich. Einen städtebaulichen Grund dafür gibt es nicht, und ein solcher wird auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist vielmehr ausgeführt, dass entsprechend der Lage im Ortskern von Duttenberg ein Mischgebiet festgesetzt werde. Völlig unberücksichtigt bleibt aber, dass das Plangebiet gerade nur ein einzelnes Grundstück umfasst und es keine städtebaulichen Gründe dafür gibt, dass auf diesem einzelnen Grundstück verschiedene Nutzungsarten verwirklicht werden.	Der Anregung wird gefolgt. Anstatt des bisher vorgesehenen Mischgebiets wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit hat der Bauherr bei der Wahl des Mischungsverhältnisses zwischen einer Wohn- bzw. gewerblichen Nutzung einen größeren Spielraum.
			<b>c.</b> Daher drängt sich auf, für das Grundstück, wenn es denn überplant werden soll, ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festzusetzen. Damit wäre erstens eine reine Wohnnutzung ebenso wie eine gewerbliche Nutzung zulässig, ohne dass es einer Durchmischung im Plangebiet bedürfte.	

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zweitens würde sich dadurch die GRZ auf 0,8 erhöhen, was dem Interesse unseres Mandanten an einer zumindest ansatzweise der bisherigen Bebauung entsprechenden Ausnutzung des Grundstücks entgegenkäme.</p> <p>In dem Sinne wären auch die Gebäudehöhen und die zulässige Gebäudelänge auf das Maß der derzeitigen Bebauung zu vergrößern.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird es bei den bisherigen Festsetzungen zur GRZ und GFZ sowie zu den Gebäudehöhen verbleiben. Es wird insoweit nicht von den weitergehenden Möglichkeiten des Urbanen Gebietes Gebrauch gemacht. Die Forderung entspricht nicht der Zielsetzung der städtebaulichen Gründe im Bebauungsplan.</p>
			<p><b>3. Zusammenfassung</b></p> <p>Insgesamt bleibt festzuhalten, dass bei dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans keine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB stattgefunden hat. Das Interesse unseres Mandanten daran, das Grundstück im Rahmen der bestehenden Bebauung dauerhaft nutzen zu können, wird überhaupt nicht berücksichtigt. Eine städtebauliche Konzeption einer vermeintlichen Nachverdichtung auf einem einzelnen Grundstück lässt sich auf einem einzelnen Grundstück nicht umsetzen. Die Planung dient letztlich nur dem Ziel, eine derzeit zulässige bauliche Nutzung auf dem Grundstück zu verhindern.</p>	<p>Wie bereits oben beschrieben sieht die städtebauliche Zielsetzung eine moderate und verträgliche Nachverdichtung vor. Eine zu hohe Verdichtung soll vermieden werden, um den dörflichen Charakter zu wahren.</p> <p>Um dem Eigentümer einen größeren Handlungsspielraum zu gewähren, wird anstelle des bisher vorgesehenen Mischgebiets ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Zudem wird die maximale Gebäudelänge auf 25 m erhöht.</p> <p>Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um keine Verhinderungsplanung. Die Planung dient dazu eine städtebauliche angemessene, an den dörflichen Charakter Duttonbergs angepasste Bebauung des Grundstücks sicherzustellen.</p>
3.	Bürger*in 3	01.12.2020	<p>Nach dem Einspruch im Bauantrag von dem Bauvorhaben in der Torstraße von der alten Engel Brauerei, möchten wir auch zum Bebauungsplan „79 Engel Brauerei“ eine Stellungnahme abgeben. Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass jegliche Befreiungen und Ausnahmegenehmigungen, aber auch die Grenzabstände im neuen Baugesuch eingehalten werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise zu Befreiungen und Ausnahmegenehmigungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>