Anlage 1.0 zu
Drucksache Nr. 147/2017
öffentlich

Bebauungsplan "Martinstraße II" Hechingen in Hechingen, Zollernalbkreis

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.11.2016 wurde für den Entwurf des Bebauungsplans "Martinstraße II" Hechingen in Hechingen die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis zum 12.01.2017 durchgeführt.

Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL
Auslegung in der Gemeinde/Stadt	12.12.2016 – 12.01.2017			
Bürger 1		09.01.2017	ja	ja
Bürger 2		10.01.2017	ja	ja

Bearbeitungsstand: 06.06.2017

Nr. 1 **Bürger 1** **Stellungnahme vom 09.01.2017**	**Nr. 1** **Bürger 1** **Stellungnahme vom 09.01.2017**
Stellungnahme der Anwohner der Niederhechinger Straße und des Banater Weges	
1. Auswirkungen der Neubebauung auf die Niederhechinger Straße • Verminderung des Sonneneinfalls, langer Schattenwurf: Für Anwohner ist durch den langen Schattenwurf teils sogar monatelang mit dem Ausbleiben des Sonneneinfalls zu rechnen! Dies stellt eine große Beeinträchtigung der Lebensqualität dar • Sicht auf mehrstöckiges Gebäude in unmittelbarer Nähe (gemäß Lageplan und Planung der vorgesehenen Bebauung, Gebäudehöhe 9 Meter) • Zudem ist es schwer nachzuvollziehen, warum bei angrenzenden Gebäuden eine Gebäudehöhe von einem Stockwerk veranlasst wird und bei der Neuerschließung mehrgeschossige Gebäude geplant werden (bis 9 Meter direkt gegenüber der Niederhechinger Straße, bis 10 Meter auf dem Bebauungsgebiet)! • Im Zuge der geplanten Bebauung mehrstöckiger Gebäude müssen die Anwohner der Niederhechinger Straße eine Grundstücksminderung in Kauf nehmen. Daher sollte bei der Bebauung Rücksicht auf die Anwohner genommen werden, beispielsweise was die Gebäudehöhe und Erschließung des Grundstückes betrifft! Zudem kommt es zu weiterem Baulärm (Kindergarten, Schwimmbad), der den Anwohnern zugemutet wird. ➢ Was wird dafür getan, die Beeinträchtigungen für die Anwohner möglichst gering zu halten?	**Stellungnahme der Verwaltung / des Planers** Es wurde eine Schattenwurfanalyse anhand der geplanten Gebäude erstellt. Diese wurde am 16.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die anliegenden Gebäude nur in Extremjahreszeiten kurzzeitig beschattet werden. Die angrenzenden bestehenden Wohngebäude weisen Gebäudehöhen von 8,0 – 11,6 m auf. Somit passen sich die geplanten Gebäude der Umgebungsbebauung an. Dennoch wurde bei der Infoveranstaltung am 16.03.17 in Hechingen dem Wunsch der Anlieger Rechnung getragen und vom Vorsitzenden der Lebenshilfe Herr Klein zugesagt in diesem Bereich nur noch ein Flachdach mit der Gesamthöhe von 6,50 m erstellen zu wollen. Dies wird so im B-Plan dargestellt.
2. Die Niederhechinger Straße als Zufahrtsstraße • Die Niederhechinger Straße stellt momentan schon eine Problemstraße dar! Eigentlich als 30er Zone deklariert für das angrenzende Wohngebiet und den Schulweg vieler Kinder, sowohl zu den Schulen auf der einen Seite als auch zum Schwimmbad und den Sportstätten auf der anderen Seite, ist sie zur Durchgangsstraße auch für den Berufsverkehr geworden!	Die geplante Zufahrt verläuft direkt über die Martinstraße. Eine Zufahrt über die Niederhechinger Straße ist nicht möglich.
• Bereits jetzt gibt es schon ein hohes Verkehrsaufkommen durch Berufsverkehr und den angrenzenden Kindergarten mit Krippe! Es wird auf Geschwindigkeitsmessungen der Stadt Balingen am 12. 07. 2016 von 17:20 Uhr bis 19:08 Uhr verwiesen, mit 134 Autos innerhalb von weniger als zwei Stunden (außerhalb der Öffnungszeit des Kindergartens)! Weiterhin entsteht unnötiger Straßenlärm durch regelmäßige Geschwindigkeitsüberschreitungen. Dadurch ist die Erholung der Anwohner stark eingeschränkt!	Die Anfahrt der Mitarbeiter, Besucher und Patienten wird nur noch von Süden her über die Martinstraße erfolgen, da diese eine sehr kurze Anbindung an den Kreisverkehr an der Kreuzung Haigerlocherstraße / Martinstraße / Hofgartenstraße hat. Es wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot im Bereich der Niederhechinger Straße festgelegt. Als Ausnahme wird die Feuerwehr die Möglichkeit der Zufahrt haben. S.o.
• Durch die Bebauung der Martinstraße II ist stündlich und zudem auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen! Dieser zusätzliche Lärm durch Verkehrsaufkommen entsteht unter anderem durch die Psychiatrische Ambulanz, Personen in Appartements	Die Bewohner der Einrichtung sind in der Regel psychisch krank und haben kein Fahrzeug. An Wochenenden und Feiertagen wird in der Werkstatt nicht gearbeitet.

und durch das Gewerbe, allgemein durch Ärzte, Betreuer, Verwaltungsangestellte, Verpflegung, Haus- und Putzpersonal, Patienten, Besucher etc. Die dort untergebrachten Personen müssen auch an Sonn- und Feiertagen betreut werden! Zudem wird es auch voraussichtlich zu Nachtschichten kommen.	Nachtschichten werden nicht durchgeführt.
• Laut vorläufiger Planung der Bebauung sind ausreichende Parkmöglichkeiten für alle Mitarbeiter, Patienten und Besucher nicht gewährleistet. Dies hat Auswirkungen auf die umliegenden Straßen! Zudem kommen stündlich Patienten des Gemeindepsychiatrischen Zentrums hinzu, das genau an der Niederhechinger Straße steht! Wo sollen diese Personen bei bisher ca. 19 geplanten Parkplätzen parken? Daher ist mit einem Parkaufkommen zu rechnen, das durch den Kindergarten bereits jetzt für Anwohner zu einer Last geworden ist! Zudem An- und Abfahrten, die sich auf die Niederhechinger Straße auswirken! ➢ Wird gewährleitstet die Stadt, dass Mitarbeiter, Patienten und Besucher nicht in der Niederhechinger Straße parken? ➢ Was wird dafür getan, dass die Niederhechinger Straße bestimmungsgemäß befahren wird? ➢ Wir fordern ein Lärmgutachten!	Es werden ausreichend Stellplätze innerhalb der Sondergebietsfläche geplant. Der Nachweis der Stellplätze wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Das Parkverhalten und die Anfahrt der Mitarbeiter, Besucher und Patienten wird nicht im Zuge des Bebauungsplanes geregelt sondern über verkehrsrechtliche Anordnungen des Ordnungsamtes der Stadt Hechingen bei Bedarf. Die Notwendigkeit eines Lärmgutachtens wird aus o.g. Gründen nicht gesehen. Derselben Meinung ist auch das Landratsamt Zollernalbkreis (Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz)
<u>3. Auswirkungen der Neubebauung auf die Natur</u>	
• Wie selbst dargestellt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 20.10.16) konnte die Untersuchung nach standardisierten Methoden durch den zu kurzen Untersuchungszeitraum und die bereits beendete Brutsaison nicht abgeschlossen werden. Zudem fanden in den Dämmerungsstunden im Früh- und Hochsommer keine Begehungen statt, um Wochenstuben von Fledermäusen auszuschließen. Das Gebiet ist durch seine Beschaffung geeignet für Fledermäuse, die im Früh- und Hochsommer beim Jagen vor Ort und im angrenzenden Wohngebiet noch leicht zu beobachten sind! Bei einer Bebauung wird den Fledermäusen Lebensraum genommen. Auch Haselmäuse sollten nach üblichem Standard mit "Haselmaus-Tubes" in der zugeschriebenen Jahreszeit auf ihr Vorkommen überprüft werden. Ebenso muss der Lebensraum nach besonders geschützten Reptilien überprüft werden, um wenigstens Ausgleichsregelungen treffen zu können. Ringelnatter und Blindschleiche wurden an der naheliegenden Streuobstwiese nachgewiesen.	Es wurden und werden weitere Begehungen im Frühjahr / Sommer 2017 zu den üblichen Tageszeiten durchgeführt s. Artenschutzgutachten. Es wurden 10 Haselmaus-Tubes und 3 künstliche Verstecke für Zauneidechsen nach üblichem Standard im Plangebiet ausgelegt und regelmäßig gemäß Standard kontrolliert; s. Artenschutzgutachten.
• Der Sachverhalt, dass immer mehr Grünfläche versigelt wird, während andererseits Lebensgebiete für gefährdete Arten und Vögel nicht zerstört werden sollen, obwohl nachgewiesen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), wird nicht ernst genommen!	
<u>4. Weitere Problempunkte</u>	
• Problem Baustelle: In der Erschließung und Zeit der Bebauung des Geländes der Martinstraße II ist mit erheblichen Lärmstörungen zu rechnen! Dies stellt eine hohe Beeinträchtigung der Lebensqualität dar, auch für ältere Anwoh-	Für die Baumaßnahme können Lärmbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Dies ist jedoch zeitlich eng begrenzt. Die Verantwortlichen der Lebenshilfe werden alles daran setzen diese Beeinträchtigungen in allen Bereichen zu minimieren. Die Hinweise betreffen nachgelagerte Bauausführungen und werden daher lediglich

ner. Diese findet nun in ungeahnten Ausmaßen statt! Den Anwohnern wurden bereits die Baustelle am Kindergarten und die Baustelle am Schwimmbad zugemutet. • Es ist zudem nicht nachvollziehbar, warum eine Stiftung mit Spendengeldern in ein Überschwemmungsgebiet bei Hochwasser baut! Dabei wird auf die Karte LUBW vom 12.10.2016 Bezug genommen mit einem Überflutungswert von mindestens HQ 100. Die Anmerkung, dass der im dort liegenden Bereich bestehende Graben zugeschüttet wurde, kann nicht nachvollzogen werden. Beim Hochwasser 2008 waren Teile des Planungsgebietes überflutet. Auch die hydrogeologischen Verhältnisse verweisen bei den Schurfen auf teils starken Wasserzutritt. Das Wasser des damaligen Baches wurde im Zuge des ersten Schwimmbadbaus (1970er Jahren) bereits umgeleitet, trotzdem ist das Gebiet nach wie vor von sich aus eher nass. • Bei der Bauausschusssitzung wurde auf Diskussionspunkte wie das hohe Verkehrsaufkommen keine lösungsorientierte Antwort gegeben! Die Leidtragenden sind Hechinger Bürgerinnen und Bürger der Niederhechinger Straße! Wie kann ethisch und moralisch das Projekt "Gemeindepsychiatrisches Zentrum" mit den Bedürfnissen der Anwohner in Einklang gebracht werden? Die Anwohner der Niederhechinger Straße und des Banater Weges fordern alle Beteiligten auf, die angegebenen Problempunkte zu berücksichtigen!	zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet hat sich als idealer Standort herausgestellt. Da es sich um eine soziale Einrichtung handelt, die der Daseinsvorsorge besonders der Betreuung psychisch erkrankter Menschen dient, ist eine gute Erreichbarkeit unabdinglich. Die Nähe des Standorts zum ÖPNV ist hierbei von großem Vorteil. Alternative Flächen, welche der Größe und der guten Lage entsprechen, konnten nicht gefunden werden. Außerdem grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten. Die Belange der Hochwasserrückhaltung, -vorsorge, - abfluss und -schutz werden durch entsprechende Maßnahmen eingehalten. Weitere Informationen werden im derzeit laufenden Wasserrechtsverfahren näher beschrieben. In den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass das Bauvorhaben so herzustellen ist, dass beim Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Der Lebenshilfe Hechingen liegt sehr viel daran, die Interessenskonflikte rechtzeitig zu erkennen und auf die Betroffenen zuzugehen. Dies wurde bei der Info-Veranstaltung am 16.03.17 sehr deutlich. **<u>Beschlussvorschlag</u>** obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

Nr. 2 Bürger 2 Stellungnahme vom 10.01.2017	Nr. 2 Bürger 2 Stellungnahme vom 10.01.2017
wie folgt: I. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden unsere Mandanten als angrenzende Anwohner in ihren Rechten verletzt.	**Stellungnahme der Verwaltung / des Planers**
1. Die Konzeption der Lebenshilfe sieht die Errichtung von neuen Gebäuden auf den Flurstücken - Nr. 1176, 1177/2 und 1177/3 vor. Geplant sind die Errichtung einer Werkstatt mit Tagesstätte, eines Gemeindepsychiatrischen Zentrums und eines Appartementhauses mit ca. 10 Ein-Zimmer-Appartements. Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,07 ha soll nach der Planungskonzeption eine gemischte Baufläche darstellen. Die Flächen für Gemeinbedarf grenzen direkt an Wohnnutzungen an.	
In Betracht kommt insoweit eine Verletzung des ihnen zustehenden Rechts auf gerechte Abwägung ihrer privaten Interessen. Das in § 1 Abs. 6 BauGB verankerte Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind.	Die privaten Interessen werden im Abwägungsprozess berücksichtigt.
Das Interesse unserer Mandanten daran, dass ihr Wohngrundstück von unzumutbaren Lärmbelästigungen durch die mit dem geplanten Sondergebiet verbundenen Lärmemissionen sowie dem Kraftfahrzeugverkehr verschont bleibt, ist in die Abwägung der durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen, denn das Grundstück unserer Mandanten liegt unmittelbar bzw. nur durch die Niederhechinger Straße getrennt, unmittelbar nördlich des Plangebiets. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung mehrerer Gebäude auf einer bisher im Außenbereich gelegenen unbebauten Fläche und sieht dafür mehrere Stellplätze vor.	Diese Einbeziehung ist erfolgt.
2. Der Bebauungsplan leidet an Mängeln im Abwägungsvorgang, die erheblich sind. Der Plan genügt nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB. Die Festsetzung des Sondergebiets mit den zugehörigen Werkstattgebäude sowie dem Gemeindepsychiatrischen Zentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zu der außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung, schafft im Hinblick auf den Wunsch nach weitgehend ungestörter Wohnruhe einerseits und dem Interesse an einer optimierten Ausnutzung der Sondergebietsfestsetzungen andererseits Nutzungskonflikte, die durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden.	Die Nutzungskonflikte wurden im Abwägungsvorgang berücksichtigt.
Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte,	

die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Stadt Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind jedoch überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird {vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.7.1994-4 NB 25.94-, BRS 56 Nr. 6).	Der Lebenshilfe Hechingen liegt sehr viel daran, die Interessenskonflikte rechtzeitig zu erkennen und auf die Betroffenen zuzugehen. Dies wurde bei der Info-Veranstaltung am 16.03.17 sehr deutlich. Mit der Festlegung einer reduzierten Gebäudemaximalhöhe, mit dem Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich der Niederhechinger Straße und der klaren Aussage, dass an Wochenenden und Feiertagen in der Werkstatt nicht gearbeitet wird, möchte die Lebenshilfe genau dieser Konfliktverlagerung entgegenwirken.
So ist es hier. Auf der Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen lassen sich die vorauszusehenden Nutzungskonflikte zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Sondergebiet in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht befriedigend lösen.	Die Festsetzungen wurden angepasst.
Die von der Stadt im Rahmen der ersten Planauslegung erhobenen Gutachten enthalten falsche Annahmen und sind fehlerhaft.	
Hierzu im Einzelnen: a) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung, § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB.	
Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde nicht berücksichtigt, dass durch den Bebauungsplan mehrgeschossige Gebäude entlang der Niederhechinger Straße errichtet werden können. Nach den geplanten Festsetzungen sind Gebäudehöhen von bis zu 9 m zulässig. Dies führt zu einer Verminderung des Sonneneinfalls, insbesondere Im Erdgeschoss und in den Gartenbereichen und der gegenüberliegenden Wohngebäude.	Es wurde eine Schattenwurfanalyse anhand der geplanten Gebäude erstellt. Diese wurde am 16.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die anliegenden Gebäude nur in Extremjahreszeiten kurzzeitig beschattet werden. Im übrigen wurde bei der Infoveranstaltung am 16.03.17 in Hechingen dem Wunsch der Anlieger Rechnung getragen und vom Vorsitzenden der Lebenshilfe Herr Klein zugesagt in diesem Bereich nur noch ein Flachdach mit der Gesamthöhe von 6,50 m erstellen zu wollen. Dies wird so im B-Plan dargestellt.
Die Niederhechinger Straße stellt bereits jetzt eine Problemstraße dar. In der Straße ist eine maximale Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h erlaubt. Sie dient als Schulweg sowie als Zufahrt zum Schwimmbad und den Sportstätten. Mittlerweile wird die Niederhechinger Straße als Durchgangsstraße für den Berufsverkehr genutzt. Bereits kurz nach 7 Uhr beginnt der Verkehr, hinzu kommt ein hohes Verkehrsaufkommen durch den angrenzenden Kindergarten mit Krippe. Geschwindigkeitsmessungen am 12.07.2016 haben 134 PKWs innerhalb von weniger als zwei Stunden gemessen. Es ist davon auszugehen, dass Besucher, Bewohner und Mitarbeiter des Gemeindepsychiatrischen Zentrums auch über die Niederhechinger Straße anfahren werden und hier für eine zusätzliche Verkehrsbelastung sorgen.	Die Anfahrt der Mitarbeiter, Besucher und Patienten wird nur noch von Süden her über die Martinstraße erfolgen, da diese eine sehr kurze Anbindung an den Kreisverkehr an der Kreuzung Haigerlocherstraße / Martinstraße / Hofgartenstraße hat. Es wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot im Bereich der Niederhechinger Straße festgelegt. Als Ausnahme wird die Feuerwehr die Möglichkeit der Zufahrt haben.
Eine weitere Belastung ist durch zusätzlichen Verkehr an Sonn- und	

Feiertagen z.B. durch psychiatrische Ambulanz, Bewohner der Appartements sowie von Dienstleistern zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass auch Nachtschichten stattfinden, welche zu zusätzlichen Immissionen in den Nachtzeiten nach 22 Uhr führen.	Die Bewohner der Einrichtung sind in der Regel psychisch krank und haben kein Fahrzeug. An Wochenenden und Feiertagen wird in der Werkstatt nicht gearbeitet. Nachtschichten werden nicht durchgeführt.
Die im Bebauungsplan dargestellten 19 PKW Stellplätze sind nicht geeignet, das tatsächliche Parkaufkommen aufzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass Bewohner und Besucher auch in der Niederhechinger Straße parken werden.	Es werden ausreichend Stellplätze innerhalb der Sondergebietsfläche geplant. Der Nachweis der Stellplätze wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Das Parkverhalten und die Anfahrt der Mitarbeiter, Besucher und Patienten wird nicht im Zuge des Bebauungsplanes geregelt sondern über verkehrsrechtliche Anordnungen des Ordnungsamtes der Stadt Hechingen bei Bedarf. Das Parken im öffentlichen Verkehrsraum kann im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht untersagt werden.
b) Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB	
Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 20.10.2016 sind die Belange des Naturschutzes nicht ausreichend berücksichtigt.	
○ Die Erhebungen zu den Vögeln fanden nicht zu den Zeiten statt, die dafür angemessen sind. Hier sind auf jeden Fall noch mehrmalige Begehungen ab dem zeitigen Frühjahr notwendig, wie es in der vom Gutachter zitierten Literatur gefordert wird.	
○ Fledermäuse sollten ebenfalls bei mehreren Begehungen ab spätestens Mitte April erfasst werden, um deren Nutzung des Gebietes bezüglich Aufzuchtquartier, als Jagdhabitat sowie der Hecke als Transferroute, abzuprüfen.	Es wurden und werden weitere Begehungen im Frühjahr / Sommer 2017 zu den üblichen Tageszeiten durchgeführt s. Artenschutzgutachten.
○ Um eine Übersicht über das gesamte Artenspektrum zu bekommen, sollten auch vollnächtige Dauererfassungen mittels automatischer Lautaufnahmegeräten durchgeführt werden.	s.o.
○ Haselmäuse sollten mittels üblichem Standard durch das Aufhängen so genannter "Haselmaus-Tubes" nachgewiesen werden, die in ausreichender Anzahl (etwa 10) in der Hecke und den Büschen auf der Fläche im Mai ausgebracht und Ende Oktober kontrolliert werden. Eine ausschließliche Suche nach aufgenagten Haselnüssen ist zu schwach. Haselmäuse wurden bei der Eingriffsfläche schon gesichtet, daher ist ihr Vorkommen auf der Eingriffsfläche nicht auszuschließen.	Es wurden 10 Haselmaus-Tubes und 3 künstliche Verstecke für Zauneidechsen nach üblichem Standard im Plangebiet ausgelegt und regelmäßig gemäß Standard kontrolliert; s. Artenschutzgutachten.
○ Zauneidechsen kommen auf der nahen Streuobstfläche vor und wurden dort auch in ca. 75 m Entfernung festgestellt, einer Entfernung, die von Zauneidechsen gut überwunden werden kann, zumal Vernetzungsstrukturen vorhanden sind. Eine Untersuchung der Reptilien sollte daher ebenfalls schon im Frühjahr beginnen, wenn die Tiere die beginnende Erwärmung vermehrt zum Sonnen nutzen. Darüber hinaus sind auch Blindschleichen und Ringelnattern, die als besonders geschützte Tiere im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung zu behandeln sind, mit hoher Wahrscheinlich auf der betreffenden Fläche zu vermuten. Seide Arten wurden ebenfalls in der nahen Umgebung (Rand des Streuobstgebietes) festgestellt.	s.o. Das Plangebiet befindet sich zu einem kleinen Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,§ 1 Abs. 6 Ziff. 7c BauGB ○ Das Plangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Es wird auf die Karte des LUBW vom 12.10.2016 Bezug genommen, mit einem Überflutungswert von mindestens HQ 100. Die Anmerkung, dass der im dort liegenden Bereich bestehende Graben zugeschüttet wurde, kann nicht nachvollzogen werden. Beim Hochwasser im Jahr 2008 waren Teile des Planungsgebietes überflutet. Auch die hydrogeologischen Verhältnisse verweisen bei den Schurfen auf teils starken Wasserzutritt. Das Wasser des damaligen Baches wurde im Zuge des ersten Schwimmbadhaus (1970er Jahre) bereits umgeleitet, trotzdem ist das Gebiet nach wie vor von sich aus eher nass.	100). Gemäß § 78 Abs.2 WHG können neue Baugebiete ausnahmsweise von der zuständigen Behörde zugelassen werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen liegen in diesem Falle vor: Das Plangebiet hat sich als idealer Standort herausgestellt. Da es sich um eine soziale Einrichtung handelt, die der Daseinsvorsorge besonders der Betreuung psychisch erkrankter Menschen dient, ist eine gute Erreichbarkeit unabdinglich. Die Nähe des Standorts zum ÖPNV ist hierbei von großem Vorteil. Alternative Flächen, welche der Größe und der guten Lage entsprechen, konnten nicht gefunden werden. Außerdem grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten. Die Belange der Hochwasserrückhaltung, -vorsorge, - abfluss und -schutz werden durch entsprechende Maßnahmen eingehalten. Weitere Informationen werden im derzeit laufenden Wasserrechtsverfahren näher beschrieben. In den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass das Bauvorhaben so herzustellen ist, dass beim Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
II. Um beurteilen zu können, ob sich die oben aufgezeigten absehbaren Nutzungskonflikte im Rahmen der für das geplante Zentrum zu erteilenden Baugenehmigungen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit bewältigen lassen, sind Gutachten (Schattenwurf, Lärm- und Verkehrsgutachten) zu erstellen. Bei summarischer Prüfung - jedenfalls was die Anwendung der Verkehrserschließung und die Lärmprognose angeht - weißt die Planung erhebliche Mängel auf und lässt für eine Bewältigung zusätzlichen Lärms im Baugenehmigungsverfahren keinerlei Spielraum erkennen.	Durch das Zu- und Abfahrtsverbot über die Niederhechinger Straße wird keine Notwendigkeit eines Lärmgutachtens gesehen.
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag taugt nicht für eine Grobabschätzung im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB.	Der Artenschutz wird im Laufe des Verfahrens nach den jeweiligen Begehungen noch ergänzt.
Die vorstehend festgestellten Mängel sind im Abwägungsvorgang auch erheblich i.S. des § 214 BauGB, denn diese sind offensichtlich und sind auf das Abwägungsergebnis von Einfluss.	**<u>Beschlussvorschlag</u>** obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

Aufgestellt:
Empfingen, den 06.06.2017

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige
Landschaftsarchitekten
in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Hechingen