



Mitteilung

von : 3010 / Hr. Bernecker

Mf.: 601 / Fr. Götzenberger

Bauherr:

Grundstück:

Vorhaben:

Stellungnahme der Fachabteilung Umwelt

Sehr geehrte Frau Götzenberger,

seitens der Fachabteilung Umwelt werden gegenüber dem Vorhaben aus der Sicht von Natur und Landschaft keine Versagensgründe gesehen.

Begründung:

Bei der antragsgegenständlichen Immobilie handelt es sich um ein typisches Bahnwärterhäuschen, wie diese insbesondere für die Neckartalbahn charakteristisch sind. Kleine, einzeln- und freistehende Wohngebäude entlang der Gleisanlagen werden somit als naturraumangepasstes, nicht störendes Element der Neckartal-Landschaft wahrgenommen.

Mit der Umstellung der Steuerung von Signalen, Weichen und Schranken auf zentrale Schalteinrichtungen wurden die Bahnwärterhäuschen überflüssig, so dass viele dieser Baulichkeiten inzwischen verfallen und sukzessive verschwinden. Die Streckenausstattung mit Dienstgebäuden für die sog. Bahnwärter steht somit durchaus im Rang eines landespflegerisch als technisches Kulturdenkmal beachtenswerten Infrastrukturbestandteils.

Nach den Antragsunterlagen soll das Gebäude weiterhin wohnwirtschaftlich genutzt werden. Eine Grundrenovierung des Gebäudes ist selbstverständlich.

Das Anwesen
Neckarelzer
Landstraße
Nr. 7 aus
südlicher
Richtung;

Aufnahme:
01.02.2017



Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I I – Eberbach“ vom 14. April 1983, jedoch nicht innerhalb eines Naturschutzgebiets, wie irrtümlich unter § 1 des Kaufvertrags vom 30.11.2016 ausgeführt ist.

Gleichzeitig befindet sich das Gebäude innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Da die LSG-VO den höherrangigen Schutzstatus darstellt, ist deshalb die NP-VO in diesem Fall unbeachtlich.

Nach § 5 (2) LSG-VO bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung oder die Errichtung gleichgestellter Maßnahmen sowie die Errichtung von Einfriedungen der naturschutzrechtlichen Erlaubnis.

Eventuelle seitens der Käuferin ins Auge gefasste bauliche Veränderungen und Erweiterungen bedürfen somit nicht nur der baurechtlichen, sondern auch der naturschutzrechtlichen Gestattung der unteren Naturschutzbehörde.

Weitergehende naturschutzrechtliche Schutzkategorien sind nicht berührt.

Zum Gebäude gehört ein umfängliches 1265 m² großes Grundstück, welches sich entlang der Bahnlinie auf 55 m erstreckt und nach Osten steil in Richtung Odenwald-Hochflächen ansteigt.

Bei etwa $\frac{2}{3}$ des Grundstücks handelt es sich um Wald i.S. § 2 LWaldG, so dass evtl. weitergehende forstliche Belange berührt sein könnten.

Bei Grunderwerben im Außenbereich mit großen Grundstücksflächen ist grundsätzlich darauf zu achten, welche sonstigen Nutzungs- und Freizeitvorstellungen seitens der neuen Eigentümer möglicherweise angedacht bzw. beabsichtigt sind.

Es wird es deshalb empfohlen, die Käuferin auf die durch die vorliegende Außenbereichssituation bedingten besonderen bau- und naturschutzrechtlichen Vorgaben hinzuweisen.

(Bernecker)

Nur für den Dienstgebrauch !

MITTEILUNG

Von 820 über an 601

Nutzungsänderung an einem Einfamilienhaus, Flst.Nr.: 2755

Zunächst stellt sich uns In o.g. Sache die Frage, welche Nutzungsänderung konkret beantragt wird. Diese ist für uns aus den Antragsunterlagen nicht eindeutig erkennbar.

Unabhängig davon geben wir folgendes zu bedenken:

- Die Zufahrtssituation ist sehr eingeschränkt, was erfahrungsgemäß in Sachen Müllabfuhr, Winterdienst, Feuerwehreinsätze etc. zu in Abhängigkeit vom Alter und Gesundheitszustand der Bewohner durchaus großen Problemen führen kann.
- Die Stadt sollte eine Verantwortung für die Zufahrtssituation ausschließen.
- Der Abstand des Gebäudes zum Wald unterschreitet die vorgesehenen 30 m um ca. die Hälfte.



Riedl