

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Nachfolgenden Punkt bitten wir noch hinzuzufügen: Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</p>	<p>Der Empfehlung wird teilweise gefolgt. Eine verpflichtende Verwendung von kostspieligem Vogelschutzglas würde den Bauherren zu sehr einschränken. Darüber hinaus ist die tatsächliche Wirksamkeit von Vogelschutzglas strittig. Dennoch wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Textteil aufgenommen.</p>
			<p>Landwirtschaft Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangfläche der Stufe I aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Planung wird eine bestehende Wiesenfläche von ca. 0,7 ha umgenutzt und teilweise überbaut. Da die Fläche bereits seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, steht der Eingriff in die bislang unbebaute Fläche keinen übergeordneten landwirtschaftlichen Belangen entgegen. Die Bewirtschaftung der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch weiterhin gewährleistet.</p>
			<p><u>Hinweise:</u> Die nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe betreiben u.a. Tierhaltung (Rinder und Pferde). Wir empfehlen die bestehende Tierhaltung bereits beim Verkauf der Grundstücke zu erwähnen, um somit Konflikte gänzlich auszuschließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet Emissionen geringfügig wahrnehmbar sein können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die nordwestlich des Plangebiets anschließende landwirtschaftliche Nutzungen ist in den Planunterlagen enthalten. Da sich die landschaftlichen Flächen erst in größerer Distanz zum Plangebiet befinden, sind dahingehende Immissionen aus der Landwirtschaft auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich einer möglichen Tierhaltung im weiteren Umfeld des Plangebiets ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Ein Hinweis auf die Duldungspflicht möglicher landwirtschaftlicher Emissionen wurde nicht in den Textteil aufgenommen, da eine solche Regelung rechtlich nicht möglich ist. Bei einem Auftreten erheblicher Immissionen auf das Plangebiet müssten verbindliche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden. Damit ist im konkreten Fall jedoch nicht zu rechnen.</p>
			<p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf die nordwestlich des Plangebiets anschließende landwirtschaftliche Nutzungen ist in den Planunterlagen enthalten. Da sich die landschaftlichen Flächen erst in größerer Distanz zum Plangebiet befinden, sind dahingehende Immissionen aus der Landwirtschaft auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf die Duldungspflicht möglicher landwirtschaftlicher Emissionen wurde nicht in den Textteil aufgenommen, da eine solche Regelung rechtlich nicht möglich ist. Bei einem Auftreten erheblicher Immissionen auf das Plangebiet</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				müssten verbindliche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen werden. Damit ist im konkreten Fall jedoch nicht zu rechnen.
			Während und nach der Baumaßnahme ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung und der späteren Bauausführung berücksichtigt. Die Bewirtschaftung der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch nach Umsetzung der Baumaßnahmen weiterhin gewährleistet.
			Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.	Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich vollumfänglich auf die privaten Grundstücksflächen. Dabei sind gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen Anpflanzungen um 1,5 m zurückzunehmen. Da sich zwischen dem Plangebiet und der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ein bestehender Wirtschaftsweg befindet, ist ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen sichergestellt.
			Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im textlichen Teil sind bereits Hinweise zum Bodenschutz, inklusive zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV9) enthalten.
			Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen
			Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m ² ist und bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden in Anspruch genommen werden, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.	Die Erschließungsarbeiten werden grundsätzlich immer durch einen beratenden Geologen begleitet, welcher bei Fragestellungen hinzugezogen wird. Der fachgerechte Umgang mit Boden ist dadurch sichergestellt.
			Grundwasser Zum Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Das Plangebiet befindet sich im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Neudenu-Siglingen (Wert und Untere Au), d.h. im Einzugsgebiet einer Trinkwasserfassung. Belange des Grundwasserschutzes und der Altlasten sind in Begründung und Textteil ausreichend berücksichtigt. Aus fachtechnischer Sicht gibt es keine Anmerkungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Abwasser	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich, da keine Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation und Kläranlage gemacht wurden. Ein aktueller „Allgemeiner Kanalisationsplan“ liegt uns nicht vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Neudenu wurde kürzlich aktualisiert, ist mit dem Landratsamt vorabgestimmt und wird zeitnah vorgelegt. Das geplante Baugebiet „Lottermann II“ sowie die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Salzäcker“ wurden im aktuellen AKP als im Trennsystem entwässernd bereits berücksichtigt. Das häusliche Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Goethestraße und Schillerstraße in der Folge in die Bergstraße eingeleitet. Weiterführend fließt dieses Abwasser über die Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße bis hin zum RÜB 14. In der Bergstraße, Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße sind Kanalaufdimensionierungen erforderlich. Dies sind jedoch alles Maßnahmen, die nicht durch das Baugebiet bedingt sind, sondern bereits im Ist-Zustand erforderlich werden. Die Aufdimensionierung in der Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße werden aktuell in diesem und im nächsten Jahr ausgeführt, sodass die Entwässerung als gesichert anzusehen ist. Das Entwässerungskonzept in der Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p>
			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist. 2. für die Einleitung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. <p>Die Befugnisse sind rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
			<p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Neudenu. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine zentral durch das Baugebiet verlaufende 6m breite Erschließungsstraße, die im Süden an die bestehende Straße „Im Lottermann“ anschließt. Die bestehende Bergstraße nördliche des Plangebiets wird aufgeweitet und an die neue Erschließungsstraße angebunden.</p> <p>Die Erschließungsstraße ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche geplant. Da es sich um keine Stichstraße handelt ist Durchgangsverkehr möglich. Zudem kennt die StVO keine gemischte Verkehrsfläche. Aus diesen Gründen empfehlen wir ausdrücklich die Trennung zwischen Straße und Gehweg. Es wird empfohlen den Gehweg mit Hochbord auszubauen, denn nur so kann ein Überfahren bei Gegenverkehr wirkungsvoll minimiert werden, wenn die Straße sehr schmal ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird zusätzlich ein einseitiger Gehweg westlich der zentralen Erschließungsstraße mit einer Breite von 1,5 Metern eingeplant. Auch wenn zukünftig der Durchgangsverkehr nicht stark ausfallen wird, ist mit Blick auf die geänderte Verkehrssituation und im Sinne der Verkehrssicherheit eine Trennung zwischen Straße und Gehweg sinnvoll.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>In der Begründung unter dem Punkt „Verkehrerschließung“ ist von einem möglichen Minikreisel im Kreuzungsbereich Bergstraße / Billigheimer Straße / Goethestraße die Rede. Bei der Billigheimer Straße handelt es sich um eine Gemeindeverbindungsstraße, in der viel landwirtschaftlicher Verkehr stattfindet. Der Kreisell sollte daher auch für diese Fahrzeuge ausreichend dimensioniert werden. Die Billigheimer Straße und die Bergstraße verlaufen mit Gefälle in Richtung Ortsmitte. Wenn der Kreisverkehr zu klein ist, wird erfahrungsgemäß einfach bergabwärts darübergefahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Umsetzung eines möglichen Minikreisels im Kreuzungsbereich Bergstraße / Billigheimer Straße / Goethestraße wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine erste verkehrsplanerische Voreinschätzung erarbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt. Aufgrund der engen Kreuzungssituation und den bestehenden Grundstücksverhältnissen sind die Gestaltungsspielräume von möglichen baulichen Maßnahmen begrenzt. Die ersten Untersuchungen haben ergeben, dass funktionsfähige Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs in alle Richtungen bei der Anlage einer überfahrbaren Mittelinsel sichergestellt ist. Eine verkehrliche Optimierung dieser Kreuzungssituation ist mit Blick auf die geplante Neubebauung im Plangebiet sowie die geänderte Verkehrsführung angestrebt und soll zeitnah weitergeführt werden. Die weiteren Planungsschritte zum Minikreisel werden jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „Lottermann II“ angegangen, da die verkehrliche Anbindung des Plangebiets mit elf Wohnbaugrundstücken auch über das bereits bestehende Verkehrsnetz möglich ist.</p>
			<p>Wir begrüßen die Stellplatzverpflichtung von 2 SP/Wohneinheit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Bautechnik Hinweise: 1. In einem Teilbereich besteht der vorh. Bebauungsplan „Lottermann“. (vgl. Begründung unter 3.3) Zur Klärstellung sollten im Textteil die alten Festsetzungen aufgehoben werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil und in der Begründung wurde der Zusatz ergänzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.</p>
			<p>2. Im Textteil (örtlichen Bauvorschriften) ist unter Pkt. 2.2 eine Begründung der Abstandsfläche bei Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze geregelt. Der 2. Satz ist entbehrlich, da keine Abstandsflächen entstehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil wurde dahingehend angepasst.</p>
			<p>Immissionsschutz und Gewerbe Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Lottermann II“ wurde die östlich zum Plangebiet befindliche landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks aufgegeben, wodurch ein Heranrücken der Wohnbebauung an dieses Grundstück möglich ist. Es wird angeregt im Hinblick auf das nördlich angrenzende Ackerland und der Gefahr von Spritzmittelabdrift und Staubeinträgen bei Arbeiten in Trockenperioden insbesondere zu Wohngebieten einen möglichst mit Heckenpflanzen bewachsenen, ausreichend bemessenen Randstreifen mit Pufferwirkung vorzusehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets schließt sich ein bestehender Wirtschaftsweg sowie straßenbegleitende Grünstreifen an. Der Abstand von der Plangebietsgrenze bis zu den nördlichen anschließenden landwirtschaftlichen Flächen beträgt durchgängig sechs bis sieben Meter. In Kombination mit dem entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ausgewiesenen Graben ergibt dies einen Abstand von rund zehn Metern. Darüber hinaus grenzt das nördliche Ackerland lediglich über eine Länge von ca. 20 Metern direkt an</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				den bestehenden Wirtschaftsweg. Westlich und östlich davon befinden sich Sträucher, Hecken und Streuobstbestände, sodass dahingehend die Gefahr von Spritzmittelabdrift und Staubeinträgen in das Wohngebiet äußerst gering sind. Größere Ackerflächen nördlich des Plangebiets schließen sich erst in weiterer Entfernung an.
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	15.12.2020	Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bedarfsseitig kann die Planung von uns mitgetragen werden, da es sich um einen Lückenschluss und eine Innenentwicklungsmaßnahme im Sinne des § 13a BauGB handelt. Weiter ist die Plangebietsgröße überschaubar und die Lage im Siedlungsbereich nach Plansatz 2.4.1 positiv zu bewerten. Darüber hinaus begrüßen wir es, dass mit Blick auf Plansatz 2.4.0 (5) die Mindest-Bruttowohndichte durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern überschritten wird. Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir den in der Flächenbedarfsermittlung angesetzten Planungshorizont bis 2035 für den vorliegenden Bebauungsplan für überzogen halten, da der Bebauungsplan realistisch gesehen eher einen kurzfristigen Bedarf innerhalb von 5 – 10 Jahren decken soll. Der angesetzte Zeitraum kommt einer Gesamtfortschreibung eines Flächennutzungsplanes gleich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenbedarfsermittlung wird dahingehend angepasst, dass für den Bebauungsplan lediglich ein Planungshorizont bis zum Jahr 2030 angesetzt wird. Es ist korrekt, dass das zentrale Planungsziel der Stadt Neudenu die kurz- bis mittelfristige Bedarfsdeckung von Wohnraum darstellt.
			Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Das Vorbehaltsgebiet wird bereits ausreichend in den Planunterlagen unter Kapitel 4.1 der Begründung berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	17.12.2020	Raumordnung Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Trinkwasservorkommen liegt. Nach PS 3.3.2 Abs. 5 (Z) ¹ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind „in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allerdings weisen wir hinsichtlich der Bedarfsberechnung nach den Plausibilitätshinweisen noch auf folgendes hin: Der Berechnung wird ein Planungszeitraum von 16 Jahren (2019-2035) zugrunde gelegt. Bei der Bedarfsermittlung im Rahmen des Bebauungsplans wird in der Regel mit einem Planungszeitraum von maximal 10 Jahren gerechnet. Dies resultiert daraus, dass ein Bebauungsplan - im Vergleich zum Flächennutzungsplan – grundsätzlich nicht auf die langfristige Bedarfsdeckung ausgerichtet ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenbedarfsermittlung wird dahingehend angepasst, dass für den Bebauungsplan lediglich ein Planungshorizont bis zum Jahr 2030 angesetzt wird. Es ist korrekt, dass das zentrale Planungsziel der Stadt Neudenu die kurz- bis mittelfristige Bedarfsdeckung von Wohnraum darstellt.
			Der Vollständigkeit halber merken wir auch an, dass in der Begründung die Angaben zum Planungshorizont divergieren. So wird beispielsweise auf den Seiten 9 und 11 (jeweils im letzten Absatz) 2030 als Zieljahr angegeben. Die Angaben sind zu korrigieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst, sodass durchgängig das Jahr 2030 als Zieljahr für die Flächenbedarfsermittlung herangezogen wird.
			Anmerkung Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet
4.	Polizeipräsidium Heilbronn	07.12.2020	Gegen den Bebauungsplan bestehen derzeit aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Durch das Plangebiet soll eine Erschließungsstraße mit 6 Metern Breite ohne Gehweg führen. Ein Gehweg würde den Schutz der „schwächeren“ Verkehrsteilnehmer (Fußgänger) fördern.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird zusätzlich ein einseitiger Gehweg westlich der zentralen Erschließungsstraße mit einer Breite von 1,5 Metern eingeplant. Auch wenn zukünftig der Durchgangsverkehr nicht stark ausfallen wird, ist mit Blick auf die geänderte Verkehrssituation und im Sinne der Verkehrssicherheit eine Trennung zwischen Straße und Gehweg sinnvoll.
			Bei dem Ausbau der Kreuzungen und Einmündungen ist auf ausreichende Sichtbeziehungen zu achten. Ein Minikreisell kann für bessere Fahrbeziehungen sorgen. Die einfach Überfahrbarkeit für den PKW sollte jedoch verhindert werden.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hinsichtlich der Umsetzung eines möglichen Minikreisels im Kreuzungsbereich Bergstraße / Billigheimer Straße/ Goethestraße wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine erste verkehrsplanerische Voreinschätzung erarbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt. Aufgrund der engen Kreuzungssituation und den bestehenden Grundstücksverhältnissen sind die Gestaltungsspielräume von möglichen baulichen Maßnahmen begrenzt. Eine verkehrliche Optimierung dieser Kreuzungssituation ist jedoch mit Blick auf die geplante Neubebauung im Plangebiet sowie die geänderte Verkehrsführung angestrebt und soll zeitnah weitergeführt werden. Die weiteren Planungsschritte zum Minikreisell werden jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „Lottermann II“ angegangen, da die verkehrliche Anbindung des Plangebiets mit elf Wohnbaugrundstücken auch über das bereits bestehende Verkehrsnetz möglich ist.
5.	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.
			Geotechnik	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: 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). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten geotechnischen Hinweise sind bereits im Textteil enthalten.
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weiterer Zustrombereich) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „NEUDENAU-SIGLINGEN (WERT UND UNTERE AU)“ (LUBW-Nr. 125220). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind ggf. zu beachten. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Netze BW GmbH	15.12.2020	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Die Stromversorgung für das Gebiet kann durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn seitens der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür geschaffen sind (Straßenbau). <i>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
			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.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
			Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Dt. Telekom Technik GmbH	22.12.2020	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bei einem Ausbau des Neubaugebietes durch die Telekom benötigen wir genaue Angaben (Einfamilien-, Reihen-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser) über die Grundstücksbebauung. Wir müssen für jede Postanschrift eine Versorgung vorsehen. Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
			Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.</p>	
8.	DB AG Region Südwest Immobilien	26.11.2020	<p>Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p> <p>Wir verweisen auf das beiliegende Hinweisblatt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
9.	DP DHL Corporate Real Estate Management GmbH	23.11.2020	Seitens der Deutschen Post bestehen keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	IHK Heilbronn-Franken	03.12.2020	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	25.11.2020	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Vodafone GmbH	01.12.2020	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	03.12.2020	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Wasserversorgung Neudenau-Allfeld-Stein		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
15.	ZV Bodensee Wasserversorgung	24.11.2020	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.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
16.	BUND Heilbronn-Franken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	NABU OG Unteres Jagsttal e.V.		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Blinden- und Sehbehindertenverband Württemberg e.V.	27.12.2020	Die Erschließungsstraße im neuen o. g. Wohngebiet wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Grundsätzlich kann dies so für die Erschließung eines kleinen Wohngebietes ausgeführt werden, sofern einige wichtige Details berücksichtigt werden. Sicherzustellen ist jedoch auf jeden Fall, dass das Ende der Mischverkehrsfläche, optisch mit dem geforderten Kontrast und taktil mit den in der DIN 18040 aufgeführten Möglichkeiten, baulich eindeutig dargestellt und taktil wahrgenommen werden kann, damit Fußgänger nicht unbemerkt auf die Fahrbahn geraten. Gerne beraten wir zu den verschiedensten praktikablen Möglichkeiten die sich bereits im Straßenraum bewährt haben. Alternativ wäre der Einbau eines optisch und taktilen Bodenleitsystem, der DIN entsprechend, vorzusehen.	Die Planunterlagen werden dahingehend geändert, dass zusätzlich entlang der neuen einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,5 Metern eingeplant wird. Auch wenn zukünftig der Durchgangsverkehr nicht stark ausfallen wird, ist mit Blick auf die geänderte Verkehrssituation und im Sinne der Verkehrssicherheit eine Trennung zwischen Straße und Gehweg sinnvoll. Die angeführten weiteren Hinweise sind im Zuge der Änderung der Planung nicht mehr notwendig.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im weiteren Verlauf ist die Anlage eines „Minikreisel“ angedacht. Wie ist in diesem Bereich die Gestaltung der Gehwege vorgesehen? Ebenso ist mir für eine eindeutige Stellungnahme unklar, wie im Bereich des „Minikreisel“ die jeweiligen Fußgängerüberwege barrierefrei und sicher gestaltet werden sollen und können! Ich möchte Ihnen anbieten, dies in einem Ortstermin oder bei einer Planbesprechung im Detail abzuklären. Wichtige Wegebeziehungen zu Haltestellen des ÖPNV, öffentliche Einrichtungen (Kindergarten usw.) oder privatwirtschaftliche Angebote (Läden usw.) sollten sicher, und barrierefrei erreichbar sein. Die „Minikreisel“, so zeigen Beispiele im Landkreis, sind für den Fahrer vom motorisierten Individualverkehr als verkehrstechnische „Notlösung“ gut zu bewältigen, für die Fußgänger, insbesondere schwächere Personen (Kinder, sinnesbehinderte oder ältere Personen) wird diese Anlage als „Gefahrenstelle und Hürde“, da sie wegen der vielen zu beachtenden beweglichen Verkehrseindrücke auf engen Raum die Autofahrer zu beachten haben, sehr oft übersehen werden und der Gesamtraum sehr unübersichtlich wird. Für Fußgänger ist eine optimale Orientierung besonders bei Minikreisel nur unter bestimmten Bedingungen zu erreichen. Dies hängt davon ab, was in diesem Bereich als Bewegungsraum für die Fußgänger vorgesehen ist und welche Möglichkeiten sich daraus ergeben, eine zukunftsorientierte barrierefreie Lösung für Fußgänger zu erreichen. Dies kann nur in einem Gespräch erörtert werden.</p>	<p>Hinsichtlich der Umsetzung eines möglichen Minikreisels im Kreuzungsbereich Bergstraße / Billigheimer Straße / Goethestraße wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine erste verkehrsplannerische Voreinschätzung erarbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt. Aufgrund der engen Kreuzungssituation und den bestehenden Grundstücksverhältnissen sind die Gestaltungsspielräume von möglichen baulichen Maßnahmen begrenzt. Dennoch ist eine verkehrliche Optimierung dieser Kreuzungssituation mit Blick auf die geplante Neubebauung im Plangebiet sowie die geänderte Verkehrsführung angestrebt und soll zeitnah weitergeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auch an einer sinnvollen Gehwegführung in diesem Kreuzungsbereich gearbeitet. Die weiteren Planungsschritte werden jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „Lottermann II“ angegangen, da die verkehrliche Anbindung des Plangebiets mit elf Wohnbaugrundstücken auch über das bereits bestehende Verkehrsnetz möglich ist. Eine Ortsbegehung ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Grundlegende bauliche Maßnahmen, die insbesondere seheingeschränkten Personen zugutekommen, wie beispielsweise hinsichtlich der Farbwahl hochkontrastierende Gehwege, sollen umgesetzt werden.</p>
20.	Stadt Bad Friedrichshall	08.12.2020	Städtebauliche Belange der Stadt Bad Friedrichshall sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadt Neuenstadt a.K.		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Gemeinde Oedheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Stadt Gundelsheim	17.12.2020	Von unserer Seite aus werden keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgebracht .	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Gemeinde Hardthausen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>westlich und östlich des Plangebiet ist eine bauliche Einbindung der künftigen Bebauung in den Gesamtzusammenhang des Siedlungsgefüges sichergestellt.</p> <p>Darüber hinaus ist es ein grundsätzliches Planungsziel der Stadt Neudenu, aufgrund der enorm hohen Nachfrage ausreichend Wohnraum bereitzustellen und dabei die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten. Insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Flächenknappheit für Wohnbauflächen innerhalb der Gesamtstadt Neudenu, müssen die verfügbaren Flächenpotenziale effektiv ausgenutzt werden, um eine angemessene Nachverdichtung umsetzen zu können. Dies kann nicht durch die alleinige Bereitstellung von Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung gelingen. Dieser Aspekt wurde sowohl in diesem sowie auch in den vergangenen Bebauungsplanverfahren, die der Bereitstellung von Wohnbauflächen dienten, von den übergeordneten Behörden angeführt.</p>
			<p>3.) In der Begründung ist vermerkt, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes (EFW DHH) eine aufgelockerte, städtebauliche Baustruktur mit abgestuften Gebäudehöhen in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke stattfindet. Diese abgestufte arrondierte Bauweise schlagen wir auch anstelle des Mehrgeschoss- Wohnungsbaus bei den beiden südlichen Grundstücken vor.</p>	<p>Es ist vorgesehen, dass auf den beiden südlichen Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit einer Anzahl von maximal sechs Wohneinheiten realisiert werden können. Dies wird aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle für verträglich erachtet. Die beiden Grundstücke weisen eine ausreichende Größe auf, sodass eine Umsetzung einer etwas verdichteten Bebauung angemessen erscheint. Aufgrund der Kessellage des Plangebiet und den dadurch bedingten höheren Gebäude westlich und östlich des Plangebiet ist eine bauliche Einbindung der künftigen Bebauung in den Gesamtzusammenhang des Siedlungsgefüges sichergestellt.</p> <p>Zur besseren Darstellung wurde ein zweiter Geländeschnitt den Planunterlagen beigelegt, der die bauliche Einbindung einer möglichen Bebauung im südlichen Plangebiet in Bezug zur westlich und östlich anschließenden Bestandsbebauung aufzeigt. Hierbei wird ersichtlich, dass das östliche Bestandsgebäude (Bergstraße 31) die künftige Bebauung in ihrer maximalen Ausprägung um mehr als vier Meter übersteigt, während das westlich angrenzende Bestandsgebäude (Erlenweg 2) die künftige Bebauung um mindestens drei Meter übersteigt.</p>
			<p>4.) Die Firsthöhe der Mehrgeschoss- Wohnbauten sind ca. 7 m höher als bei den südlichen Bestandsbauten. Die nördlich angrenzenden Bauplätze liegen trotz steigender EFH unterhalb bzw. auf dem Niveau der Mehrgeschoss- Wohnbauten.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen der künftigen Bebauung höher ausfallen als die südlich angrenzende Bestandsbebauung. Um dahingehende Auswirkungen gering zu halten wurden die Baugrenzen in Richtung der Straße „Im Lottermann“ beim östlichen Grundstück um 5 Meter sowie beim westlichen Grundstück durchgängig um mehr als 6 Meter zurückgenommen. Dadurch dass die Straße „Im Lottermann“ durch die zusätzliche Parkbucht im Bereich der Wohngebäude Lottermann 1/1 und 1/2 eine Gesamtbreite von 7,80 Metern aufweist und die zukünftige Bebauung somit an der engsten Stelle um mehr als 17 Meter von den Bestandsgebäuden abrückt, kann aus städtebaulicher Sicht von</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				einer maßvollen Nachverdichtung ausgegangen werden. Dies wird auch anhand des Geländeschnitts 1 deutlich, der den Planunterlagen beigelegt ist.
			<p>5.) Außer im BG Ziegelhütte (und da unmittelbar angrenzend an das frühere Gewerbegebiet Bergstr) gibt es in den Bebauungsplänen Lottermann I, Weiler (Neudenau), Talstr. (Siglingen) und Bildäcker - Höchstberger-Weg (Herbolzheim) keine Grundstücke mit dreigeschossiger Bebauung bzw. Tiefgarage. Bei diesem kleinen Plangebiet (kleiner als 1 ha) handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen der südlichen und der westlichen Bebauung des früheren Baugebietes Lottermann I. Dreigeschossiger Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage wurde bisher nicht argumentiert und stellt eine Abkehr von der der bisherigen Planung Lottermann dar.</p>	<p>Das grundsätzliche Planungsziel der Stadt Neudenau ist es, aufgrund der enorm hohen Nachfrage ausreichend Wohnraum bereitzustellen und dabei die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten. Insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Flächenknappheit für Wohnbauflächen innerhalb der Gesamtstadt Neudenau, müssen die verfügbaren Flächenpotenziale effektiv ausgenutzt werden, um eine angemessene Nachverdichtung umsetzen zu können. Dies kann nicht durch die alleinige Bereitstellung von Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung gelingen. Darüber hinaus hat die Planung zum Ziel ein differenziertes Angebot an verschiedenen Bauformen zu ermöglichen. Dieser Angebotsmix trägt der aktuellen Nachfragesituation nach vielen unterschiedlichen Wohnungsformen Rechnung. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass innerhalb der Gesamtstadt Neudenau in den letzten Jahren überwiegend eine Einzel- und Doppelhausbebauung bereitgestellt wurde und dadurch ein mangelndes Angebot an kleineren und mittleren Wohnungsgrößen festzustellen ist. Durch die Erweiterung des Angebots soll dieser Wohnungsknappheit begegnet werden. Es ist ein zentrales planerisches Ziel derartige Wohnformen an dafür geeigneten Standorten zu bündeln. Zusätzlich müssen hinsichtlich der planerischen Zielsetzung auch die übergeordneten raumordnerischen und regionalplanerischen Vorgaben sowie die Lage des Plangebiets berücksichtigt werden. Die Kernstadt Neudenau zählt zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Vorranggebiet). Gemäß Plansatz 2.4.1 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungstätigkeit in diesen Gebieten über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt werden. Daher entspricht eine Differenzierung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und der baulichen Dichte zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen den übergeordneten Vorgaben. Weitergehend befindet sich das Plangebiet nicht im Randbereich des Siedlungskörpers und daher im direkten Übergangsbereich zur offenen Landschaft, sondern im Innenbereich, sodass dort den Grundsätzen der Innenentwicklung und Nachverdichtung mit einer möglichst effektiven Ausnutzung der vorhandenen Flächen angemessen Rechnung getragen werden soll.</p>
			<p>Zu Ziff. 1-5.) Anregung / Vorschlag: Die beiden Baufenster im südlichen Plangebiet sollen analog den Festsetzungen im nördlichen Plangebiet festgeschrieben werden.</p>	<p>Gemäß den oben stehenden Ausführungen wird der Anregung nicht gefolgt.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>6.) Lt. Begründung ist die Flächenbilanz durch das BBPL- Verfahren Lottermann II überschritten. Eine vorbereitende Bauleitplanung ist erforderlich.</p>	<p>Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben keine vorbereitende Bauleitplanung erforderlich. Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenuau ohne eine bestimmte Flächenausweisung dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, sodass der Flächennutzungsplan im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB berichtigt und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt wird.</p>
			<p>7.) Die Erschließungsplanung ist nicht veröffentlicht. Eine Einschätzung bzgl. Schmutzwasser- bzw. Oberflächenentwässerung (Straßen- und Baugrundstücke) kann nicht getroffen werden.</p> <p>Bei der Oberflächenentwässerung des neuen Plangebietes ist darauf zu achten, dass sowohl das anfallende Oberflächenwasser von den jeweiligen Baugrundstücken als auch das anfallende Oberflächenwasser der neuen Erschließungsstraße nicht zur Verschlechterung der angrenzenden Grundstücke erfolgen kann.</p>	<p>Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über die neu geplante zentrale Erschließungsstraße. Die Ableitung erfolgt, orientiert an der Topographie, in Richtung Süden. Ein Anschluss an die bestehenden RW- und SW-Kanäle im Bereich der Straße „Im Lottermann“ ist möglich. Das geplante Baugebiet „Lottermann II“ sowie die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Salzäcker“ wurden im aktuellen Allgemeinen Kanalisationsplan als im Trennsystem entwässern bereits berücksichtigt. Das häusliche Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Goethestraße und Schillerstraße in der Folge in die Bergstraße eingeleitet. Weiterführend fließt dieses Abwasser über die Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße bis hin zum RÜB 14. In der Bergstraße, Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße sind Kanalaufdimensionierungen erforderlich. Dies sind jedoch alles Maßnahmen, die nicht durch das Baugebiet bedingt sind, sondern bereits im Ist-Zustand erforderlich werden. Die Aufdimensionierung in der Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße werden aktuell in diesem und im nächsten Jahr ausgeführt, sodass die Entwässerung als gesichert anzusehen ist. Das Entwässerungskonzept in der Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt, orientiert an der Topographie, in Richtung Süden. Ein Anschluss an den bestehenden RW-Kanal im Bereich der Straße „Im Lottermann“ ist möglich. Das Oberflächenwasser wird anschließend an die vorhandene Klinge bzw. in der Folge in deren Verdolung bis hin zur Jagst geleitet. Gemäß dem Allgemeinen Kanalisationsplan wird eine Aufdimensionierung der Verdolung unterhalb des RÜB 14 (unterhalb des Lindenwegs) bis hin zur Jagst erforderlich. Zur Reduzierung der Einleitungswassermengen in die Klinge werden zur Rückhaltung des Niederschlagswassers Zisternen für die Dachflächen vorgesehen, sodass eine gedrosselte Ableitung in die Regenwasserkanalisation gewährleistet ist. Das Entwässerungskonzept in der Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Nachdem durch das Plangebiet bisherige landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut werden sollen und somit weitere Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser entzogen werden, kann man objektiv eine Verschlechterung der Versickerungsverhältnisse bei anfallenden Starkregensituationen feststellen</p>	<p>Hinsichtlich des Auftretens möglicher Starkregenereignisse werden infolge der Hanglage des Plangebiets und des direkt nördlich angrenzenden Landschaftsraums notwendige Schutzmaßnahmen getroffen. Das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser wird durch die Errichtung eines 3,0 m breiten Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze abgefangen und abgeleitet. Die innerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschläge werden auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und getrennt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Es muss je Baugrundstück eine entsprechend der versiegelten Fläche zu bemessende Retentionszisterne durch den Bauherrn errichtet werden. Ein Anschluss an die Kanäle in der Straße „Im Lottermann“ ist möglich. Bei der Planung der neuen, zentral durch das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstraße ist eine ausreichende Anzahl an Einläufen vorgesehen</p>
			<p>8.) Stromversorgung: Bei der Bebauung des Baugebietes Lottermann I wurde festgestellt, dass beim Einsatz von strombetriebenen Baugeräten während der Bautätigkeiten ein Spannungsabfall unter 350 Volt stattgefunden hat (normale Spannung ca. 400 Volt). Konsequenz waren defekte private elektrische Geräte. Sollte das Plangebiet mit 11 Wohnbaugrundstücken an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden, sind von Seiten des Konzessionsnehmers Strom die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu überprüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stromversorgung für das Plangebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Kabelverlegung im Plangebiet erfolgt im Zuge der Erschließung. Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Alle relevanten Versorgungsträger wurden im Bebauungsplanverfahren während der Behördenbeteiligung informiert und konnten eine entsprechende Stellungnahme zur Planung abgeben.</p>
			<p>9.) Straßenplanung/ Verkehrserschließung: Ein Verkehrsgutachten zum Plangebiet liegt nicht vor. Nachdem die zukünftige Straßenerschließung lt. Begründung zum BBPL- Entwurf nicht abschließend geklärt ist, liegt eine zu bewertende Planungsgrundlage (Verkehrsgutachten / Lärmgutachten) nicht vor. (Aufweitung Straße Lottermann / Kreuzungsbereich Bergstr. / Billigheimer Str.)</p>	<p>Hinsichtlich der Umsetzung eines möglichen Minikreisels im Kreuzungsbereich Bergstraße / Billigheimer Straße / Goethestraße wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine erste verkehrsplanerische Voreinschätzung erarbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt. Aufgrund der engen Kreuzungssituation und den bestehenden Grundstücksverhältnissen sind die Gestaltungsspielräume von möglichen baulichen Maßnahmen begrenzt. Dennoch ist eine verkehrliche Optimierung dieser Kreuzungssituation mit Blick auf die geplante Neubebauung im Plangebiet sowie die geänderte Verkehrsführung angestrebt und soll zeitnah weitergeführt werden. Die weiteren Planungsschritte werden jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „Lottermann II“ angegangen, da die verkehrliche Anbindung des Plangebiets mit elf Wohnbaugrundstücken auch über das bereits bestehende Verkehrsnetz möglich ist. Darüber hinaus ist der Straßenraum der späteren Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 Metern brutto sowie eines einseitigen, 1,5 m breiten Gehwegs mehr als ausreichend bemessen.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Hinsichtlich etwaiger Verkehrsbelastungen der Bestandsbebauung durch die Planung wird die Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets auf der Basis der Gesamtverkehrsbelastungen beurteilt. Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06“. Die RAS 06 charakterisieren Straßentypen nach der Umgebungsnutzung, den Bauformen, der Straßenfunktion und den Nutzungsansprüchen von Fußgängern, ÖPNV, etc. und ordnen den einzelnen Straßentypen Bereiche der angemessenen bzw. verträglichen Verkehrsbelastungen zu, die in der Einheit [Kfz/h] angegeben werden. Die neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m ohne optische Gliederung des Straßenraums kann als Mischung zwischen Wohnstraße und Sammelstraße charakterisiert werden. Für Wohnstraßen wird nach der RAS 06 eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/h als verträglich eingestuft. Für Sammelstraßen wird eine Verkehrsstärke von 400 bis 800 Kfz/h als verträglich eingestuft.</p> <p><u>Erwartetes Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan:</u> Im Plangebiet sind auf elf Wohnbaugrundstücken bis zu 26 Wohneinheiten geplant. Mit Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München vom 16.05.2017 werden Erfahrungswerte zur Prüfung von planbedingten Verkehrsbelastungen auf die Angrenzer herangezogen. Dabei wird geprüft, ob angrenzende Grundstücke über die Bagatellgrenze hinaus betroffen sind und damit ein abwägungsrelevanter Belang entsteht. Zusätzlich dient als Basis für die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens die Arbeitshilfe „Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen von Gebietstypen“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Zugrunde gelegt wird zunächst ein Erfahrungswert von je 1,5 Fahrzeuge mit 2,5 Fahrzeugbewegungen täglich, also insgesamt 3,75 Fahrzeugbewegungen täglich pro Wohneinheit. Bei insgesamt 26 Wohneinheiten ergäbe dies einen Wert von knapp 100 Fahrzeugbewegungen täglich. Im Hinblick auf die allgemeine Zunahme des motorisierten Verkehrs werden im konkreten Fall 5 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit angerechnet, was insgesamt 130 Fahrzeugbewegungen täglich ergibt. Unter Berücksichtigung von erfahrungsgemäß zusätzlich 24 Fahrzeugbewegungen von Versorgungs-, Dienstleistungs- und Besucherfahrzeugen wird die Bagatellgrenze von 200 Fahrzeugbewegungen täglich nicht erreicht. Mit hochgerechnet 150-160 täglichen Fahrzeugbewegungen sind zudem die Vorgaben der RAS 06 eingehalten, die für Wohnstraßen eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/h als verträglich einstufen. Dahingehend können keine erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrssituation erkannt werden. Die Begründung wurde um den Sachverhalt ergänzt.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Zufahrt der geplanten Tiefgaragenstellplätze auf die Wohnstraße Im Lottermann ist nicht festgelegt.</p> <p>Das Verfahren zur Entwidmung der Bergstr. hat Konsequenzen auf das Plangebiet. Die Aussage „soll entwidmet werden“ ist genauer zu definieren, da hierdurch konkrete Auswirkungen auf das Plangebiet entstehen. Eine Aussage zur Verkehrserschließung der im FNPL ausgewiesenen Vorratsfläche Salzäcker ist ebenfalls nicht enthalten.</p> <p>Stellplätze im Plangebiet: Die in der Begründung genannten Stellplätze im südöstlichen Plangebiet sind im Planentwurf noch nicht eingezeichnet.</p> <p>Stellplätze außerhalb Plangebiet: Die Längsparkplätze sind durch die notwendige Überfahrt zu den bereits vorhanden bzw. noch zu erstellenden Stellplätzen nicht nutzbar. Die Stellplätze sind Erschließungsanlagen zum BG Lottermann I.</p>	<p>In Anbetracht dieser Aspekte wird die Erstellung eines separaten Verkehrsgutachtens sowie einer schalltechnischen Untersuchung als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Es liegt im Ermessen der späteren Vorhabenträger, ob Tiefgaragenstellplätze hergestellt werden. Die Zufahrt auf die beiden südlichen Grundstücke von der Straße „Im Lottermann“ ist jedoch grundsätzlich möglich. Eine dahingehende Festlegung ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Teil der Bergstraße vom Kreuzungsbereich Bergstraße / Billigheimer Straße / Goethestraße bis zum Flurstück Nr. 4975/1 (Bergstraße 39) soll entwidmet werden, sodass dort künftig kein Durchgangsverkehr mehr in nordwestlicher Richtung möglich ist. Die verkehrliche Anbindung der beiden Wohngebäude Bergstraße 39 und Bergstraße 41 erfolgt künftig über die neu angelegte Erschließungsstraße durch das Gebiet „Lottermann II“. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Die neue Erschließungsstraße soll dabei mit einer Straßenbreite von 6,0 m inklusive einseitigem Gehweg von 1,5 m ausreichend dimensioniert werden, sodass mit Blick auf die künftige Verkehrsführung keine Bedenken gesehen werden. Hinsichtlich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche „Salzäcker“ gibt es erste Überlegungen, wie diese Fläche in Zukunft sinnvoll an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden werden kann. Im Hinblick auf die oben genannten Ausführungen zu möglichen verkehrlichen Auswirkungen im Zuge einer Neubebauung, werden auch bezüglich der Vorratsfläche „Salzäcker“ keine erheblichen Auswirkungen und Belastungen dahingehend erkannt.</p> <p>In ersten Vorplanungen wurde in Betracht gezogen, im südöstlichen Plangebiet 3-4 Stellplätze herzustellen. Dem wurde aufgrund folgender Punkte nicht weiter nachgegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, inwieweit der Kreuzungsbereich südlich des Plangebiets (Goethestraße, Im Lottermann) aufgeweitet werden kann, um eine bessere Verkehrsabwicklung zu ermöglichen. Hierzu kann auch ein Eingriff in die festgesetzte Verkehrsgrünfläche erforderlich werden, was einer Herstellung von Stellplätzen in diesem Bereich entgegensteht. ▪ Unmittelbar südlich des Plangebiets sowie südwestlich im Bereich der Zufahrt zum Buchenweg befinden sich bereits zwei Parkboxen insgesamt zehn Stellplätzen. In Kombination mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Herstellung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit ist ein ausreichender Umfang zur Ordnung des ruhenden Verkehrs im Planungsumfeld sichergestellt.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>10.)Umweltprüfung/ Artenschutzrechtliche Untersuchung Die Pläne liegen nicht vor. Daher kann keine Stellungnahme hierzu abgegeben werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit wurde die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche den Planunterlagen beigelegt ist. Es wurden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die vermeiden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten.</p>
			<p>Eine zielorientierte Erschließung von neuen Bauflächen zur Weiterentwicklung der Stadt unterstützen wir sehr. Eine Verdichtung von Wohnraum, welche zum Gesamtgefüge der bereits bestehenden Bebauung nicht passen würde, lehnen wir ab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung fügt sich aus städtebaulicher Sicht in das bestehende Siedlungsgefüge ein.</p>