

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Stadt Neudenu

Bebauungsplan "Salzäcker"
mit der 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

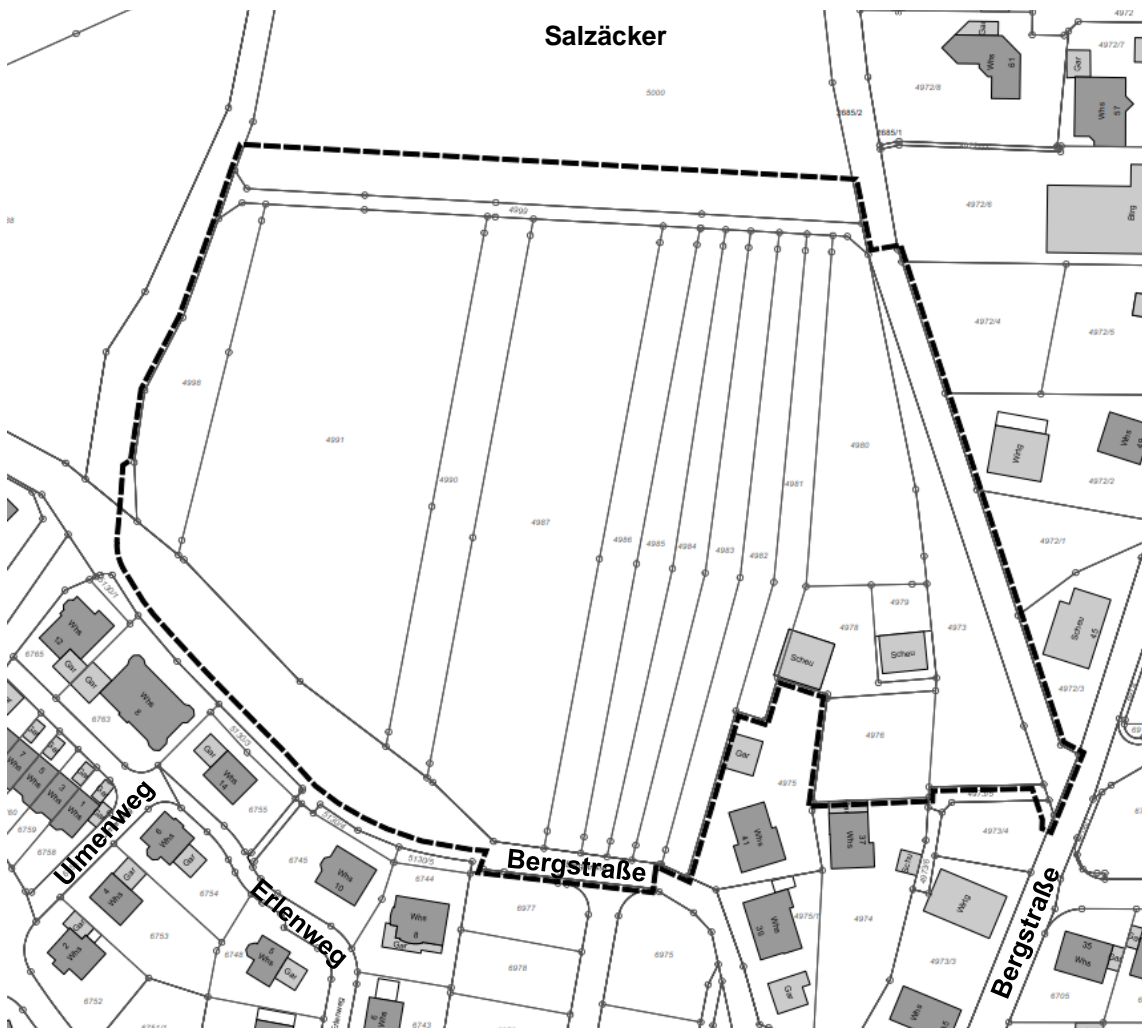
**Neufassung des Aufstellungsbeschlusses
zum Bebauungsplan „Salzäcker“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Offenlegung
des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs
der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften
sowie des Entwurfs der 7. Änderung der 2. Fortschreibung
des Flächennutzungsplans**

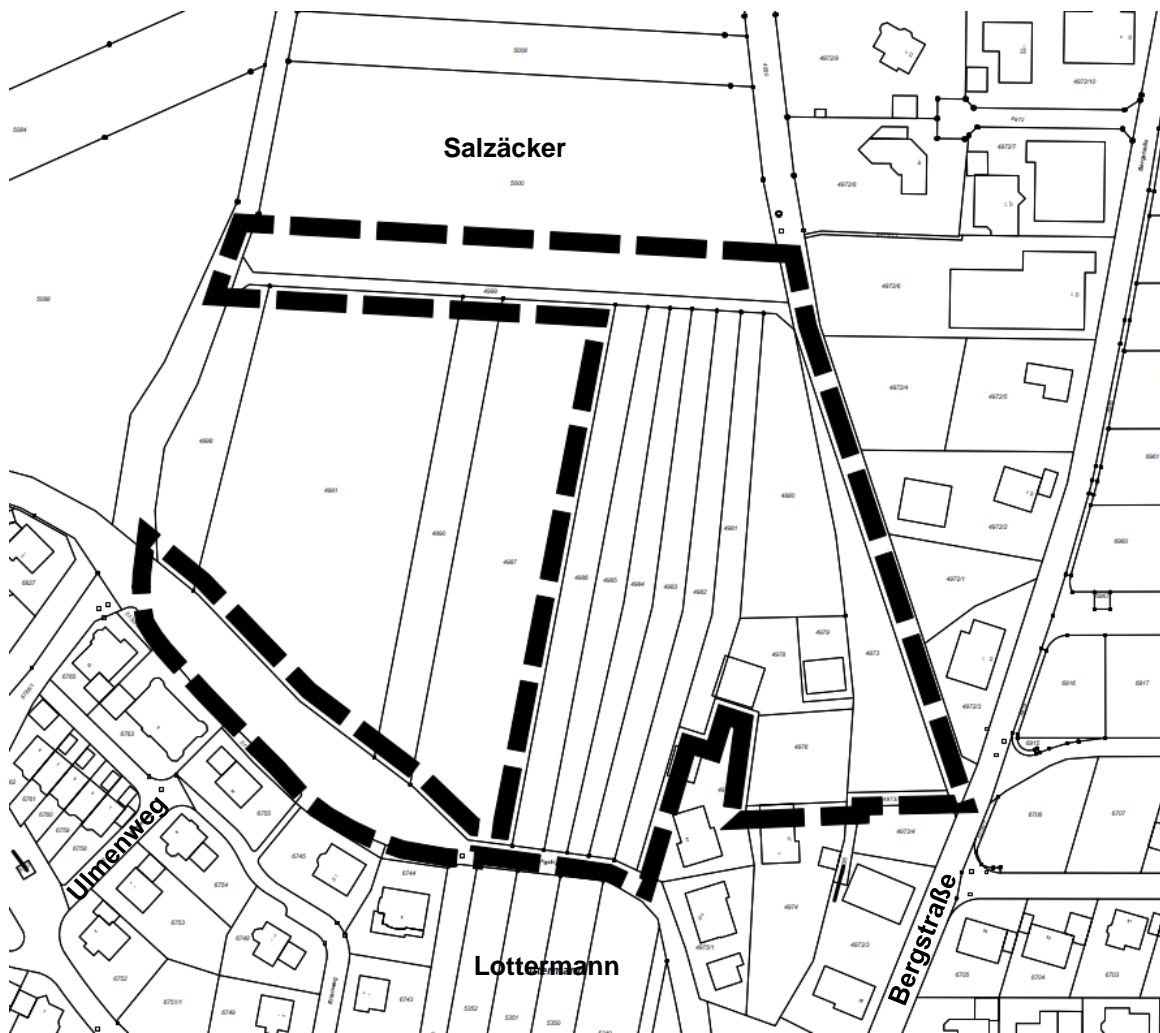
Der Gemeinderat der Stadt Neudenu hat in öffentlicher Sitzung am 28.04.2026 die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses sowie den Entwurf des Bebauungsplans "**Salzäcker**" und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften **in der Kernstadt Neudenu** mit Datum vom 15.04.2026 gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde ebenfalls die 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Salzäcker“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Neudenu und grenzt im Süden bzw. im Südwesten an das Wohngebiet „Lottermann I + II“ bzw. an die „Bergstraße“ an. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg an welchen sich östlich das Mischgebiet „Gänsgärten“ anschließt.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



Maßgebend für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der nachfolgende unmaßstäbliche Lageplan:



Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum innerhalb der Kernstadt Neudenu in arrondierender Form herzustellen. Dabei soll der anhaltend hohe Bedarf nach Wohnraum innerhalb der Kernstadt gedeckt und der Wohnstandort Neudenu weiter gestärkt werden.

Innerhalb des Plangebiets sollen sowohl Einfamilienhausgrundstücke als auch Bauplätze für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden, um unterschiedlichem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können. Die Bebauung soll sich harmonisch in den Bestand des angrenzenden, bereits entwickelten Wohngebiets „Lottermann I + II“ sowie in die vorhandene Hanglage einfügen. Ein weiteres Ziel ist es durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche dringend benötigte weitere Kinderbetreuungsangebote in der Kernstadt zu schaffen.

Da die Planung im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abweicht ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht und den weiteren Plananlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

vom 11.05.2026 bis 19.06.2026 (jeweils einschließlich)

unter dem folgenden Link auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht:

www.neudenu.de/de/rathaus-gemeinderat/bauleitplanverfahren/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Zum Bebauungsplan „Salzäcker“ bzw. zur „7. Änderung der 2. Fortschreibung“ des Flächennutzungsplans sind umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu folgenden Schutzgütern verfügbar:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht vom 15.04.2026 Wagner + Simon Ingenieure GmbH	<ul style="list-style-type: none">- Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter- Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen- Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none">- Wasser- Luft und Klima- Pflanzen und Tiere- Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren- Landschaft- Boden- Biologische Vielfalt- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt- Kultur- und sonstige Sachgüter- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Fachbeitrag Artenschutz vom 15.04.2026 Wagner + Simon Ingenieure GmbH	<ul style="list-style-type: none">- Artenschutz: Lebensbereiche und Strukturen, Wirkfaktoren des Bebauungsplans- Europäische Vogelarten- Zauneidechse- Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none">- Schutzgut Tiere und Pflanzen- Biologische Vielfalt
Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 15.04.2026 Wagner + Simon Ingenieure GmbH	<ul style="list-style-type: none">- Bestandsaufnahme und Bewertung- Wirkung des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft- Konflikte und Beeinträchtigungen- Ziele und Maßnahmen der Grünordnung- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	<ul style="list-style-type: none">- Pflanzen und Tiere- Klima und Luft- Boden- Wasser- Landschaft

<p>Starkregenuntersuchung mit Lageplan Ist-Zustand, Plan-Zustand und Delta-Überflutungstiefen Vom 09.01.2026 Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abgaben zur Maßnahme - Starkregengefahrenkarte - Bewertung der Überflutungsgefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> - Wasser - Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
<p>Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen vom 25.04.2025 UXO PRO Consult</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgabestellung der Begutachtung - Angaben zu Luftbild- und Recherchematerial - Methodische Vorgehensweise der Auswertung - Ergebnisse der Auswertung und Interpretation 	<ul style="list-style-type: none"> - Boden - Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
<p>Fachtechnischer Beitrag Wasserhaushaltsbilanz – Erläuterungsbericht vom 25.02.2026 IFK Ingenieure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Angaben zum Plangebiet und zur Entwässerungskonzeption - Ermittlung des unbebauten und bebauten Referenzzustands - Ermittlung der Variante 1 (ohne Maßnahmen) und Variante 2 (mit Maßnahmen) - Vergleich der Wasserbilanzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Boden - Wasser
<p>Stellungnahme Landratsamt Heilbronn zum Bebauungsplan vom 24.01.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zum Bauplanungsrecht, zum Natur- und Artenschutz, zu den Schutzgebieten, zum Fachbeitrag Artenschutz, zum Umweltbericht, zum Ausgleich und internen Kompensationsmaßnahmen, zur Dachbegrünung, zum Vogelschutz, zur Landwirtschaft, zum Gewässer und zum Hochwasserschutz, zum Starkregen, zum Grundwasser, zum Bodenschutz, zum Abwasser, zu Straßen und Verkehr und zum ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> - Wasser - Luft und Klima - Pflanzen und Tiere - Landschaft - Boden - Biologische Vielfalt - Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
<p>Stellungnahme Landratsamt Heilbronn zur Flächennutzungsplanänderung vom 24.01.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zu Natur- und Artenschutz, zu den Schutzgebieten, zum Fachbeitrag Artenschutz, zum Umweltbericht, zum Ausgleich und internen Kompensationsmaßnahmen, zum Gewässer und Hochwasserschutz, zu Starkregen, zum Grundwasser, zum Bodenschutz sowie zum Abwasser 	<ul style="list-style-type: none"> - Wasser - Luft und Klima - Pflanzen und Tiere - Landschaft - Boden - Biologische Vielfalt - Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
<p>Stellungnahme Regionalverband Heilbronn-Franken vom 22.01.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zu den regionalplanerischen Zielausweisungen - Hinweis zum Wohnbauflächenbedarf und Bruttowohnbauflächenbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Luft und Klima - Landschaft - Boden
<p>Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 22.01.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zu den regionalplanerischen Zielausweisungen - Hinweis zum Wohnbauflächenbedarf und Bruttowohnbauflächenbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Luft und Klima - Landschaft - Boden
<p>Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 21.01.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Geologie, Bodenkunde, Hydrogeologie und zum Bergbau 	<ul style="list-style-type: none"> - Wasser - Boden

Stellungnahme NABU Bad Friedrichshall und Umgebung e.V. vom 22.01.2025	- Hinweise und Anmerkungen zur Wohnbauflächenbedarfsbegründung, zur Dachbegründung, zur Entwässerung, zu den Pflanzgeboten, zur Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen, zum Grundwasserschutz und zu den Biotopen.	- Wasser - Luft und Klima - Pflanzen und Tiere - Boden - Biologische Vielfalt
---	--	---

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt zum Inhalt des Bebauungsplanes bzw. zur 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,

- z.B. per E-Mail an bauamt@neudenau.de mit der Bitte um Angabe der vollständigen Anschrift) oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B.
- schriftlich an die Stadt (Hauptstraße 27, 74861 Neudenau),
oder
- mündlich zur Niederschrift im Rathaus während der allgemeinen Sprechzeiten.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannten Unterlagen im o.g. Zeitraum im Rathaus während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Neudenau, den 05.05.2026

Gez.
 Jochen Hoffer
 Bürgermeister