

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Neudenau  
Hauptstraße 27  
74861 Neudenau

**Bauen und Umwelt**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon [REDACTED]  
Fax [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]  
Zimmer [REDACTED]  
Unser Zeichen [REDACTED]  
Datum 04.04.2022

## Bebauungsplan "Tränke" Neudenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

### Sachverhalt:

Die Stadt Neudenau stellt den Bebauungsplan "Tränke" im Stadtteil Reichertshausen auf. Durch die Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Gewerbegebiets mit innovativem Campuscharakter geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5,7 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich im Geltungsbereich. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Das Verfahren befindet sich in der frühzeitigen Beteiligung. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans ist zeitgleich in der Beteiligung.

### Natur- und Artenschutz

- Schutzgebiete:

Durch den Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete betroffen, auch der landesweite Fachplan Biotopverbund wird Stand März 2022 nicht überplant.

- Geschütztes Biotop:

Im Geltungsbereich befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 166211250144 „Feldgehölze im Gewann 'Tränke'“. In das Biotop soll laut Planunterlagen nicht eingegriffen werden. Werden Biotope in einen Bebauungsplan aufgenommen und somit zukünftig dem Innenbereich zugeordnet, verlieren sie ihren Status als besonders geschützte Biotope. Selbst wenn die Gemeinde in ihrem Bebauungsplan

Besucheranschrift und Sprechzeiten:  
Kaiserstr. 1  
74072 Heilbronn  
Buslinien 1, 10, 12, 60 Rathaus  
Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr  
Mi. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25  
Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

für die Biotope eine Pflanzbindung festsetzt, stellt dies nicht den gleichen Schutzstatus dar, da Pflanzbindungen durch einfache Bebauungsplanänderungen wieder wegfallen können. Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Der besondere Biotopschutz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit Absatz 4 BNatSchG kann von den Verboten nach Abs. 2 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. In diesem Fall wäre vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Biotopausnahme (inkl. Ausgleichsplanung) zu stellen. Da in das Biotop nicht eingegriffen wird empfehlen wir zu überprüfen, ob die Abgrenzung des Bebauungsplans so geändert werden kann, dass das Biotop nicht mehr im Geltungsbereich liegt. Damit würde es seinen Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop behalten und wäre nicht auszugleichen.

- Umweltbericht/Grünordnerischer Beitrag:

Auf dem Gelände sind Rodungen durchgeführt worden und ein Gebäudeabriss erfolgt. Aufgrund des engen zeitlichen Bezugs zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes sind die Gehölze in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Bestand anzurechnen.

- Artenschutz:

Laut Unterlagen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und nachgereicht. Wir empfehlen den Untersuchungsumfang frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Textteil:

Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:

- Pflanzgebote/Pflanzzwänge: Für Pflanzungen ist gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut vorzusehen. Bedingt durch die isolierte Lage im Außenbereich sollte entsprechend § 40 BNatSchG zur Vermeidung der Florenverfälschung und zur Schonung des Landschaftsbildes eine Anwendung der Vorgabe auch für den durch den Bebauungsplan entstehenden Innenbereich vorgesehen werden.
- Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Aktuell ist die Vorgabe im Textteil nur auf Wege und Straßenbeleuchtung begrenzt, aus Gründen des Artenschutzes und der exponierten Lage ist die Vorgabe zu ergänzen.

- 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](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)
- Dachgestaltung und Photovoltaik: Neben der Anlage einer Dachbegrünung empfiehlt sich die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Eine Kombination aus beidem ist möglich.

## **Landwirtschaft**

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur 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). Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Überplanung von 5,7 ha. Eine Fremdnutzung muss ausgeschlossen bleiben.

Zudem fordert § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie § 1 Abs. 5 BauGB den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden. An dieser geforderten Nachvollziehbarkeit mangelt es in den vorgelegten Ausführungen aus unserer Sicht. Insbesondere sollten nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB Ermittlungen zu Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtung angestellt werden, bevor weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

### **Hinweise:**

Wir regen an den entfallenen Wirtschaftsweg (Flurstück 240) zu verlegen oder zu ersetzen. Des Weiteren empfehlen wir den landwirtschaftlichen Weg nach den Richtlinien des ländlichen Wegebaus zu errichten, frostsicher und mit einer hohen Tragsicherheit, damit die ausgebauten Wege den aktuellen Nutzungsanforderungen der landwirtschaftlichen Maschinen entsprechen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen ist dringend zu vermeiden.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

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.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

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.

Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).

Wir regen die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden und Parkplätzen an um weitere Konflikte der Flächenkonkurrenz, zur Gewinnung von Windenergie und Photovoltaik, zu vermeiden. Wir bitten auf ein agrarstrukturschonendes Flächenmanagement zu achten.

Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb regen wir an Retentions-

zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.

### **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 (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Oberboden, 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 Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Wird bei einem Bauvorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

### **Oberirdische Gewässer**

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an einen kleinen Bach, der ein Gewässer II. Ordnung ist, an. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und wird auch nicht bei einem Extremhochwasser überschwemmt.

Da es sich beim kleinen Bach um ein Gewässer II. Ordnung handelt, muss nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung

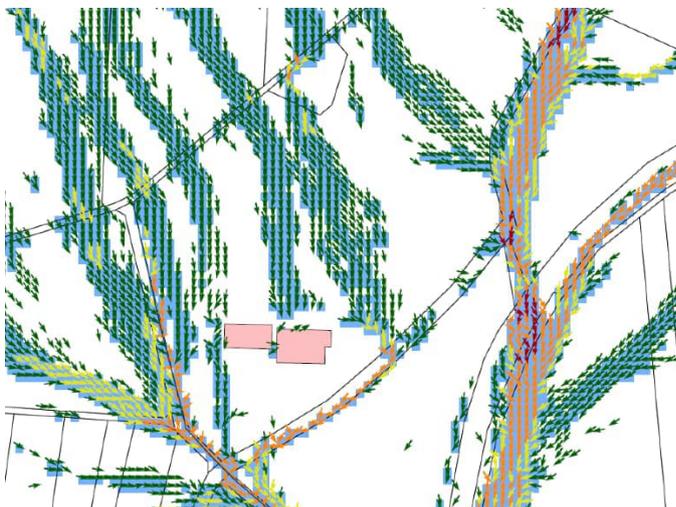
des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Beim kleinen Bach besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. In den Gewässerrandstreifen ist nach § 38 WHG und § 29 WG verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher
- Die Neuanpflanzungen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen  
(soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind)
- die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 mit Ausnahme von:  
Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren (Kurzumtriebsplantagen) sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme von:  
Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel

Es ist daher darauf zu achten, dass alle baulichen und sonstigen Anlagen, dazu zählt auch das RRB im Süden des Plangebiets einen mindestens 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen einhält.

Die Stadt Neudenuau hat für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten aufstellen lassen. Aus den Karten geht hervor, dass das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (verschlämmt) mehrere Fließwege aufweist.



### *Auszug aus den Starkregengefahrenkarte Reichertshausen, Außergewöhnliches Starkregenereignis (verschlämmt)*

Es muss daher in einer näheren Planung aufgezeigt werden, wie die schadlose Oberflächenentwässerung bei einem Starkregenereignis erfolgen soll.

Aus den Planunterlagen geht weiterhin hervor, dass der kleine Bach renaturiert werden soll. Zudem soll über Regenrückhaltebecken das anfallende Dachflächenwasser eingeleitet werden. Dieses wird begrüßt. Die Planung für die Renaturierung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Heilbronn –Untere Wasserbehörde- abzustimmen. Bei der Renaturierung ist darauf zu achten, dass der Charakter eines Fließgewässers nicht verloren geht.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Neudenausiglingen (Wert und untere Au).

Belange des Grundwasserschutzes sind im Umweltbericht zu prüfen und zu bewerten.

#### **Altlasten**

Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

#### **Abwasser**

Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich. Zum Schmutzwasser fehlen Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation mit Sonderbauwerken und Kläranlage. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollten diese Punkte, um anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, betrachtet werden. Bei der Erschließung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass:

1. mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.
2. für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist.
3. für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Die Befugnisse sind rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für das Wasserrechtsverfahren sind unter anderem folgende Unterlagen/ Angaben notwendig:

- Auszug aus dem AKP/Schmutzfrachtberechnung aus dem hervorgeht, dass das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen ist
- Nachweis einer ausreichenden hydraulischen Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation
- Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagwassers
- Bemessung der erforderlichen Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsanlagen für das anfallende Niederschlagwasser
- hydraulische Untersuchung/Nachweise bei Einleitungen in ein Gewässer
- Begründung, warum die vorliegende Siedlungsentwicklungsplanung den wasserhaushaltsbezogenen Zielen nach DWA-A100 und DWA-A102 entspricht

### **Straßen und Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtteils Reichertshausen und grenzt direkt an die K 2137 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 *Straßengesetz für Baden-Württemberg* (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m (Nr. 1 b)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten.

Die Erschließung ist direkt über einen neuen Anschluss an die K 2137 geplant. Hierfür ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Heilbronn zu schließen, in der die Durchführung, Kosten und spätere Unterhaltung geregelt sind.

Zudem sollte eine Linksabbiegespur angelegt werden. Insbesondere aufgrund der dargelegten Mitarbeiterzahl, sowie der Absicht auf dem Areal auch Schulungen anzubieten in Verbindung mit der Entfernung zur ÖPNV-Anbindung (Zug / Stadtbahn) ist davon auszugehen, dass es vermehrt zu Abbiegevorgängen kommen wird. Dies sollte ebenfalls in einer Vereinbarung geregelt werden.

Zudem wollen wir darauf hinweisen, dass durch die Anlage des Baugebietes der vorhandene Feldweg gekappt wird. Der Feldweg ist zwar keine direkte Radwegverbindung, jedoch ist es die einzige durchgängig asphaltierte Wegverbindung Richtung Bittelbronn abseits der Kreisstraße.

Es sollte daher geprüft werden, ob durch die Umlegung des Baugebietes nicht die Durchgängigkeit des Netzes aus landwirtschaftlichen Wegen unterbrochen wird, und somit auch die alternative Routenführung für Radfahrer in diesem Bereich unterbrochen wird.

Sofern das Regenrückhaltebecken dauerhaft mit Wasser befüllt sein soll, sollte hier ein Abstand von mind. 7,50m zum Fahrbahnrand der K 2137 eingehalten werden, andernfalls ist eine Schutzplanke notwendig.

### **ÖPNV**

Aus Sicht des Radverkehrs fehlt ein Zugang aus Richtung Reichertshausen über die Möckmühler Straße zum Plangebiet. Diese Verbindung wäre für den Radverkehr besonders attraktiv, da er sonst im Mischverkehr über die Kreisstraße zum Plangebiet fahren müsste.

### **Immissionsschutz und Gewerbe**

Da eine gewerbliche Nettofläche von knapp 4,5 ha ausgewiesen werden soll und eine nächtliche Nutzung nicht ausgeschlossen wird, gibt DIN 18005 zur Einhaltung des Orientierungswerts von 45 dB(A) nachts für das knapp 145 m entfernte Dorfgebiet einen Abstand von rund 300 m vor.

Durch die offensichtliche Abstandsunterschreitung bestehen Bedenken und es wird vor einer abschließenden Beurteilung die Erstellung einer Schallimmissionsprognose für erforderlich gehalten.

Im Hinblick auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu Gewerbegebieten, § 8, wird hinsichtlich des geplanten Boardinghauses darauf hingewiesen, dass nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können. Insofern bestehen zu diesem Vorhaben ebenfalls Bedenken.

### **Flurneuordnung**

Die überplanten Flächen befinden sich im Gebiet der geplanten Flurbereinigung Neudena-Reichertshausen (Feldlage).

Wir geben zu bedenken, dass die Feldwegverbindung aus der Ortschaft heraus in Richtung Feldlage durch die geplante Entwidmung des Feldweges, Möckmühler Straße (Flst. Nr. 240), gekappt wird. Dieser Feldweg ist für die Landwirtschaft sowie Naherholung wichtig, weshalb nach einer alternativen Wegführung gesucht werden sollte. Im Rahmen der Flurbereinigung kann eine solche Wegführung um die Gewerbefläche herum im Wege- und Gewässerplan geplant und hergestellt werden. Hierzu

sollten bereits im Bebauungsplan seitens der Stadt Neudenuau Regelungen getroffen werden, die es ermöglichen, den derzeitigen unbefestigten Feldweg (Flst. Nr. 339) ggf. auszubauen und zu verbreitern. Um einen verbreiterten Ausbau in der Flurbereinigung umsetzen zu können, regen wir an, im Bebauungsplan einen Streifen als Wegfläche bzw. Verkehrsfläche östlich angrenzend an das Wegflurstück 339 festzusetzen.

Es wird vorgeschlagen, die überplante Fläche des Bebauungsplans in das Verfahrensgebiet einzubeziehen, damit dadurch Spielraum für die Neugestaltung der Flurbereinigung in diesem Bereich bleibt.

Wir weisen auf §187f BauGB hin, wonach bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen Flurbereinigungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Außerdem hat die Gemeinde die Flurbereinigungsbehörde bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen. Wir bitten um zukünftige Beachtung.

Freundliche Grüße



Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Neudenau  
Hauptstraße 27  
74861 Neudenau

**Bauen und Umwelt**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon [REDACTED]  
Fax [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]  
Zimmer [REDACTED]  
Unser Zeichen [REDACTED]  
Datum 04.04.2022

## Flächennutzungsplan "2. Fortschreibung der 6. Änderung" Neudenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Die Stadt Neudenau bittet um Stellungnahme zum Flächennutzungsplan "2. Fortschreibung der 6. Änderung". Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Tränke“ geändert, da sich die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Reichertshausen nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die im FNP derzeit vorgesehene gewerbliche Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ stellt sich seit längerer Zeit wegen schwieriger Verkehrsanbindung, Immissionskonflikten und fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer als nicht entwickelbar dar. Sie soll im Tausch mit der Fläche „Tränke“ auf 6 ha aufgegeben werden.

Nachdem der dem Flächennutzungsplanverfahren zugrundeliegende Bebauungsplan parallel aufgestellt wird, nimmt das Landratsamt Heilbronn im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Verfahren Stellung. Es wird vollinhaltlich auf die Stellungnahme vom 08.04.2022 zum Bebauungsplanverfahren „Tränke“ verwiesen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Besucheranschrift und Sprechzeiten:  
Kaiserstr. 1  
74072 Heilbronn  
Buslinien 1, 10, 12, 60 Rathaus  
Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr  
Mi. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25  
Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

Stadt Neudenau  
Hauptstr. 27  
74861 Neudenau

Datum: 04.04.2022  
Bearbeiter: [REDACTED]  
Az.: [REDACTED]  
Ihr Az.: [REDACTED]

**Stadt Neudenau, 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Tränke“**

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an den o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und die bislang erfolgte Vorabstimmung hierbei zu folgender Einschätzung.

Den Planungen stehen keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegen. Allerdings werden durch die Planung landesplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 3.1.9 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 berührt.

So liegt die nordöstlich des Ortsteils Reichertshausen geplante Gewerbefläche ca. 120 m abgesetzt von der bisherigen nördlichen Siedlungsgrenze. Auf dieser Fläche möchte ein in der Nachbarschaft der Region ansässiger Hersteller von Befestigungssystemen aus dem Bereich der Glas-Architektur seine Verwaltungs-, Entwicklungs- und Schulungskapazitäten ausbauen und bündeln. Im Rahmen der Vorabstimmung, insbesondere bei dem Termin am 22.09.2021, an dem auch Vertreter der ansiedlungswilligen Firma teilgenommen haben, hat die Verbandsverwaltung die Problematik des Plansatzes 3.1.9 angesprochen. Leider hat die Thematik weder Eingang in die Unterlagen gefunden, noch wurde die im Termin diskutierte Idee des näheren Heranrückens an den Siedlungskörper in der Planung aufgegriffen. Begrüßenswert ist, dass zumindest die im Termin besprochene Rücknahme der gewerblichen Baufläche am Kernort in Teilen erfolgen soll und dass auf eine ursprünglich noch weiter nach Norden reichende Flächenentwicklung verzichtet wird.

Um eine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielfestlegungen zu erreichen, halten wir folgende Änderungen an der Planung notwendig:

- Inhaltliche Auseinandersetzung in der Begründung mit dem Plansatz 3.1.9 LEP 2002  
Dazu zählt neben der Benennung des Plansatzes in den Unterlagen insbesondere eine Darstellung, wie mittel- bis langfristig die Lücke zwischen den beiden Siedlungskörpern geschlossen werden kann. Hilfreich wäre hier ein skizzenhaftes Aufzeigen einer möglichen Ortsentwicklung im Norden und Osten des bestehenden Siedlungskörpers. Dazu kann ggf. auch auf die Überlegungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden, der der Verbandsverwaltung im Jahr 2020 zur informellen Vorabstimmung vorgelegt wurde. Gleichzeitig sollte dabei der Siedlungsbereichsfestlegung nach Plansatz 2.4.1 ausreichend Rechnung getragen werden.
- Planerische Herstellung eines ersten Lückenschlusses  
In einem ersten Schritt eines solchen langfristigen Lückenschlusses sollte über die 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine planerische Anbindung über eine geplante Mischbaufläche erfolgen, die zwischen dem nordöstlichen Ortsrand und dem geplanten Gewerbegebiet verortet wird. Die Mischbaufläche sollte durch eine weitergehende Rücknahme am Gewerbestandort „Jenseits der Au/Steige“ am Kernort Neudenua flächengleich getauscht werden. So werden im bisherigen Entwurf 6 ha gewerbliche Baufläche am Standort „Jenseits der Au/Steige“ aufgegeben und eine Reserve von 1,7 ha erhalten; diese wäre zugunsten einer geplanten Mischbaufläche in Reichertshausen entsprechend weiter zu reduzieren.
- Standortalternativenprüfung  
Nicht zuletzt bedarf es einer Standortalternativediskussion, die zeigt, dass die Verortung entwickelbarer Gewerbeflächen in Neudenua aus siedlungsstrukturellen Gründen äußerst schwierig ist und dass es sich bei dem Standort um eine gut geeignete Fläche handelt, obwohl sie nicht an den Kernort angrenzt. Dies war auch Gegenstand der Vorabstimmung und damit Grundlage für das In-Aussicht-Stellen einer Zustimmung. In diese Prüfung ist neben dem Planstandort mindestens der Standort „Jenseits der Au/Steige“ sowie der von der Regionalplanung in der Vergangenheit abgelehnte Standort östlich Kressbach einzustellen. Vergleichskriterien sollten neben Immissionsschutzbelangen und Belangen des Hochwasserschutzes auch die verkehrliche Erreichbarkeit, die Topografie sowie entgegenstehende Ziele der Raumordnung sein.

Aufgrund der relativen Siedlungsnähe, der Vorbelastung der Fläche durch einen abgängigen Ausiedlerhof und der Option eines mittel- bis langfristigen Lückenschlusses zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen Siedlung, halten wir ein Zielabweichungsverfahren zum Plansatz 3.1.9 LEP für verzichtbar. Allerdings sollten dafür die o.g. Voraussetzungen erfüllt sein. Die abschließende Entscheidung über die Notwendigkeit und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens obliegt allerdings dem Regierungspräsidium Stuttgart.

Außerdem sollte die Herleitung des Flächenbedarfs vertieft/quantifiziert werden, hierfür kann z.B. auf das Flächenlayout zurückgegriffen werden, das Grundlage für den Vorabstimmungstermin war.

Die Erfüllung der o.g. Punkte wäre folglich auch Voraussetzung dafür, dass seitens des Regionalverbands im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Bedenken vorgetragen werden. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung jedenfalls noch nicht abschließend beurteilt werden.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet in den als Grundsätzen der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 sowie für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 liegt. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

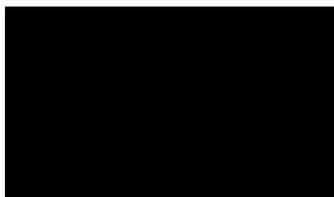
Abschließend machen wir auf folgende Punkte aufmerksam:

- In der Vorabstimmung hatten wir angeregt, dem Thema Flächeneffizienz eine hohe Bedeutung zuzumessen. Dazu zählt neben einer möglichst über die Photovoltaikpflicht-Verordnung hinausgehende Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien auch der flächensparende Umgang mit Stellplätzen (Stichwort Parkdeck/Tiefgarage). Beide Themen werden in den vorliegenden Unterlagen nicht behandelt und es werden keine Festsetzungen dazu getroffen. Wir regen eine Nachbesserung an.
- In der Begründung zur Änderung des FNPs ist auf S.7 in Abb. 7 das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen im Auszug der Raumnutzungskarte nicht dargestellt ist. Zudem fehlen auch außerhalb der Planfläche Darstellungen in der Raumnutzungskarte wie der Regionale Grünzug. Wir bitten dies zu berichtigen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Wir bedauern, dass die Möglichkeit der informellen Vorabstimmung von Unterlagen vor der Durchführung des förmlichen Beteiligungsschritts nicht wahrgenommen wurde, stehen aber für eine solche Abstimmung weiterhin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Verbandsdirektor



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Neudenau  
Hauptstraße 27  
74861 Neudenau

Stuttgart 06.04.2022  
Name [REDACTED]  
Durchwahl [REDACTED]  
Aktenzeichen [REDACTED]  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
bauamt@neudenau.de

 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan "Tränke", Stadt Neudenau  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 04.03.2022  
Ihr Zeichen: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

I. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Da der Flächennutzungsplan neue Flächen ausweist und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind die Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise anzuwenden. In diesem Zusammenhang begrüßen wir den geplanten Flächentausch. Allerdings sollte im weiteren Verfahren nachvollziehbar dargestellt und begründet werden, wie der Gewerbeflächenbedarf der Firma GLASSLINE im Umfang von 5,7 ha hergeleitet wurde.

Insbesondere sollte im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB auch noch dargestellt werden, inwieweit mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird und welche Maßnahmen ergriffen wurden. Hinsichtlich des Masterplans „GE-Gebiet Tränke“ vom 09.02.2022 wird eine verdichtete Bebauung angeregt.

## II. Regionalplanerische Zielfestlegungen werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Das Vorhaben liegt allerdings in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach PS 3.2.3.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen *„in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft [...] der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Weiter liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Trinkwasservorkommen. Nach PS 3.3.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 werden *„zur planerischen Sicherung nutzungswürdiger Grundwasservorkommen [...] die fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete außerhalb der rechtskräftigen und geplanten Wasserschutzgebiete als Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1 : 50.000 dargestellt.“*

Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Wir weisen darauf hin, dass in der Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der abgebildeten Raumnutzungskarte (Abbildung 7, S. 7) das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Trinkwasservorkommen nicht dargestellt ist. Dies ist zu korrigieren.

## III. Bei der vorliegenden Flächenneuausweisungen ist außerdem **PS 3.1.9 (Z) LEP 2002** zu beachten. Der Plansatz legt fest, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie

Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

In der Begründung wurde das sog. Anbindungsgebot bislang nicht abgearbeitet, so dass aus raumordnerischer Sicht nach derzeitigem Stand **Bedenken** gegen die Planung bestehen.

Für das weitere Verfahren weisen wir insbesondere auf Folgendes hin:

Im Rahmen der Prüfung des Plansatzes kommt neben der Nachvollziehbarkeit der Begründung des Umfangs von Flächenneuausweisungen im Außenbereich insbesondere dem Thema **Flächen- bzw. Standortauswahl** eine besondere Bedeutung zu.

Für die geplante Flächeninanspruchnahme fehlt bislang eine nachvollziehbare Alternativenprüfung. Anhand geeigneter Kriterien ist darzustellen, aus welchen Gründen andere Standorte ausscheiden und warum es keine andere geeignete Fläche für das Vorhaben gibt. In diesem Zusammenhang muss im weiteren Verfahren auch dargelegt werden, warum das Vorhaben nicht unmittelbar im Anschluss an den Ortsrand von Reichertshausen realisiert werden kann.

Außerdem schließen wir uns den Ausführungen des Regionalverbands Heilbronn-Franken in seiner Stellungnahme vom 04.04.2022 zum Thema Lückenschließung vollumfänglich an.

Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Sofern die geforderte Abarbeitung des PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 und die nachvollziehbare Herleitung des vorliegenden Standortes – unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der Stadt Neudenau – gelingt, können die geäußerten Bedenken ggf. im Rahmen der Offenlage ausgeräumt werden.

IV. Vor dem Hintergrund, dass in dem festgesetzten Gewerbegebiet nach Ziffer I.1.1.1 des Textteils auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, wird auch auf eine mögliche Agglomerationswirkung hingewiesen.

Nach PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 werden „mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration angesehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum behandelt, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.“

Eine Möglichkeit das Ziel der Raumordnung in jedem Fall zu beachten, wäre der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein solcher Ausschluss wird empfohlen.

## **Landwirtschaft**

Abt. 3 ist von Referat 21 zur Prüfung aufgefordert, ob in Bezug auf die Planung von Seiten des RPS zu vertretende Belange zu berücksichtigen sind. Dies ist z.B. der Fall, wenn sich Planungen / Vorhaben in großem Umfang auf landwirtschaftlich gut geeigneten Flächen abspielen bzw. weitere landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Zu überprüfen ist dabei im Detail, ob den Forderungen der Landwirtschaft / Agrarstruktur nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen wird. Zielsetzung gemäß LEP ist dabei, Standorte mit einer hohen Bonität gegenüber konkurrierenden Nutzungen in der Abwägung entsprechend und ausreichend zu beachten.

Die geplante Gebietsausweisung (6ha) für ein in der Region ansässiges Unternehmen sowie externe Firmen liegt nordöstlich des Stadtteils Reichertshausen. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker genutzt, am südlichen Rand des Flurstücks Tränke liegt eine ehemalige, aufgegebene Hofstelle. Im FNP ist das Gebiet bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, im Regionalplan als „Gebiet für die Landwirtschaft“ (VBG). Aufgrund der Gunstlage von Neudenau längs des Jagsttales ist dieser Standort wie auch die Gemarkung in der **Flurbilanz** weitgehend als **Vorrangflur Stufe I** eingestuft. Diese Bedeutung der Standorte für die landwirtschaftliche Nutzung wurde bisher nicht dargestellt.

Auch ist unklar, ob über die öffentlichen landwirtschaftlichen Belange hinaus **einzelbetriebliche Belange** betroffen sind, wie z.B. Wegenetz / Erschließung (Wirtschaftsweg entfällt!):

Gebiete der Vorrangflur Stufe I / II sind aufgrund ihrer natürlichen/agrar-strukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen der Vorrangflur Stufe I / II sollten ausgeschlossen bleiben. Die Planung führt zu einem Verlust von Produktionsfläche für die landwirtschaftlichen Betriebe. Es bestehen aus unserer Sicht **erhebliche Bedenken** zu den **öffentlichen Belangen** der Landwirtschaft (Flurenverbrauch). Die Nutzung solch einer hochwertigen Flur muss einer nachhaltigen regionalen Nahrungsmittelerzeugung vorbehalten bleiben.

Um die gegebene Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächen-Verlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben für erforderliche **Ausgleichsmaßnahmen** möglichst **keine Ackerflächen** in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, dies gilt insbesondere für Vorrangfluren Stufe I. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich dieser auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.

Im Detail bitten wir um Beteiligung der ULB bei der Planung.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

## **Anmerkung**

Die Stellungnahme der Abteilung 8 – Denkmalpflege – erfolgt ggf. separat.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

## **Hinweis:**

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

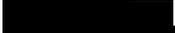
Mit freundlichen Grüßen

gez. [REDACTED]

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Neudenau  
Bauamt  
Hauptstraße 27  
74861 Neudenau

Freiburg i. Br., 24.03.2022  
Durchwahl (0761)   
Name:   
Aktenzeichen: 

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan „Tränke“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neudenau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB;**

**Gemarkungen Neudenau und Siglingen-Reichertshausen der Stadt Neudenau, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6621 Billigheim, 6721 Bad Friedrichshall)**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az.  vom 04.03.2022

Anhörungsfrist 08.04.2022

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

#### Geotechnik

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.

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 Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese Keupergesteine werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### Mineralische Rohstoffe

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken.

Für den Bebauungsplan wird von rohstoffgeologischer Seite auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

## **Grundwasser**

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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die Planfläche Campus-Areal im Gewann „Tränke“ in Neudenau, Reichertshausen liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neudenau-Siglingen (Wert und Untere Au)“ (LUBW-Nr. 125-220).

Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

## **Bergbau**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

## **Geotopschutz**

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

## **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.

[REDACTED]  
Dipl.-Ing. (FH)

[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Dienstag, 15. März 2022 07:34  
An: Bauamt@neudenau.de  
Betreff: Bebauungsplan "Tränke" mit Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8Abs.3 BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Anlagen: 16\_kmbd\_antr\_ueberpr\_grundst.pdf; 16\_kmbd\_vwv.pdf; Broschuere\_Kampfmittelfrei\_Bauen.pdf; Kostensätze und Entgelte neu KMBD ab 01.07.2020.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.

Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

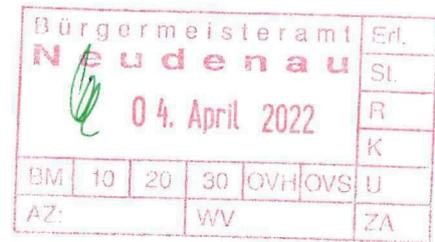
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 16 - Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W  
Pfaffenwaldring 1  
70569 Stuttgart

Tel: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Internet: [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de)

[REDACTED]



[REDACTED] 74861 Neudenu-Reichertshausen

[REDACTED]  
[REDACTED]

.An die  
.Stadtverwaltung Neudenu  
.Bauamt  
Hauptstrasse 27  
.74861 Neudenu

Reichertshausen, den 30.03.2022.

.Betr. Bebauungsverfahren „Tränke“  
Beteiligung der Öffentlichkeit – Auslegung vom 09.03.2022 bis 08.04.2022.

### **Bedenken und Anregungen:**

Von den Unterzeichnern werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Die Feldwege Nr. 339 und 332 (ab HB) müssen – unbeschadet von Flurbe-  
reinigungsmassnahmen – bituminös befestigt werden.

2. Über die Beseitigung der Oberflächenwässer sind unzureichende Angaben  
gemacht. Bereits heute ist schon festzustellen, dass es zu Rückstau und Überflutun-  
gen im Bereich der Kreisstrasse und im Einmündungsbereich der Möckmühler  
Strasse kommt.

3. Wer baut und bezahlt die erforderliche Linksabbiegespur an der K 2137?

4. Am östlichen Rand der derzeitigen Hoffläche wurde eine Grundwasser-  
bohrung angelegt ; was geschieht damit?

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

An die Stadt Neudenu  
Stadtverwaltung

Bürgermeisteramt					Erl.
Neudenu					St.
08. April 2022					R
					K
BM	10	20	30	OVH OVS	U
AZ:				WV	ZA

4.4.2022

Hiermit lege ich Widerspruch zur Entwidmung des Wirtschaftsweges im geplanten Gewerbegebiet in Reichertshausen ein.

[Redacted]

████████████████████

## Stadt Neudenu

Hauptstraße 27

74861 Neudenu

Neudenu, 05.04.2022

### Bebauungsplan „Tränke“, frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Bürgermeister ██████████,  
sehr geehrte Gemeinderätinnen und -räte,

grundsätzlich ist die Entwicklung der Gewerbeflächen im Stadtteil Reichertshausen im „Tausch“ mit den offensichtlich nicht entwickelbaren Bestandsflächen in der Kernstadt Neudenu zu begrüßen. Hierzu wünsche ich der Unternehmensgruppe Glassline für ihr Vorhaben viel Erfolg.

Städtebauliche Flächenentwicklungen sind jedoch immer sehr lange, meist über Generationen wirksame Kommunalentscheidungen. Es kann daher nicht nur auf das Eintreten einer gewünschten Planungssituation vertraut werden, sondern die Entwicklung muss im Sinne des „Wohls der städtischen Allgemeinheit“ auch möglichst gut gesteuert und abgesichert werden, falls z.B. durch gesamtökonomische Prozesse oder unternehmerischer Entscheidungen und Risiken ein anderer, als der erwartete Ansiedlungsverlauf eintritt.

Als „alteingesessener“ Bürger der Stadt Neudenu bin ich natürlich an der langfristigen Funktionsfähigkeit solcher Entwicklungen interessiert. Daher möchte ich nach Durchsicht der offengelegten Planunterlagen einige Fragen, Anregungen und Bedenken äußern, die m.E. im weiteren Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen sind. Ziel ist es, mit der Gebietsentwicklung künftige Fehlentwicklungen und Schadensrisiken auszuschließen und somit § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) umfassend Rechnung zu tragen, wonach es Aufgabe der kommunalen Verwaltung und Gremien ist „bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“.

#### 1. Vorhabenbezug / Verträge

Insgesamt sieht die Plankonzeption die Entwicklung eines Gewerbebereichs zugunsten einer einzelnen privaten Unternehmung vor. Der erarbeitete „Masterplan“ zeigt hierzu den Vorhabenbezug deutlich auf, so dass es sich typischerweise um ein Projekt handelt, welches durch öffentlich-rechtliche Verträge zu begleiten ist (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB bzw. Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB). Die offengelegten Planunterlagen treffen hierzu jedoch keine Aussage.

Es ist daher anzunehmen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans rein als sog. „Angebotsplan“ erfolgen soll. Für die Kommune und Öffentlichkeit ist dies riskant, da Fehlentwicklungen z.B. bei Nichtrealisierung bzw. nicht plankonformer Ausführung des Vorhabens die Handlungsoptionen der Kommune drastisch einschränken und damit die

gesamte Bürgerschaft betreffen. Zumal weitere Flächen für eine Gewerbeentwicklung im Verwaltungsraum sehr knapp bzw. nicht vorhanden sind.

Ich rege deshalb dringend an, ergänzend zum künftigen Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen und den „Masterplan“ als Grundlage zum Bebauungsplan zu machen, um damit die kommunalen Handlungsmöglichkeiten dauerhaft zu stärken.

Insbesondere werden folgende Inhalte vertraglicher Regelungen angeregt:

- Bauabschnittsplanung auf Grundlage des Masterplans, Abstimmungsverpflichtung mit der Kommune vor Bauantragsstellung (insbesondere bei Abweichungen bzw. Nutzungen, die über den Masterplan hinausgehen sowie bei sog. AAB-Entscheidungen),
- Regelungen bei nicht Realisierung bzw. wesentlichen Änderungen von Bauabschnitten. Dies betrifft Themen wie z.B. Rechtsnachfolgen, Rückkaufrechte bzw. Ersatzvornahmen, ggf. Sicherheitsleistungen und Vertragsstrafen,
- Regelungen zur Kostentragung von Planungs- und Erschließungskosten einschließlich evtl. erforderlicher Umweltmaßnahmen (z.B. Niederschlagswasserbehandlung, Auswirkungen auf Unterlieger, Fortschreibung Hochwassergefahrenkarte, etc.),
- *zusätzliche Anregung:* Aufgrund der relativ isolierten Lage (auch im Vergleich zu den bislang geplanten Gewerbeflächen in Bahnnähe) erzeugt die Gebietsentwicklung Individualverkehr in nicht näher angegebenem Ausmaß. Bereits der Masterplan zeigt hierzu über 100 Stellplätze auf. Der Bebauungsplan sieht die allgemeine Zulässigkeit vor, so dass anzunehmen ist, dass tatsächlich eine wesentlich größere Anzahl von Stellplätzen entstehen wird. Ganz aktuell bekommen wir vor Augen geführt, dass aufgrund der großpolitischen Lage eine umfassende, nur eingeschränkt steuerbare Energie- und Verkehrswende nicht auszuschließen ist. Vorausschauend und im Sinne eines „innovativen Campuscharakters“ könnten mit dem Investor daher - abhängig von Betriebsabläufen, Einzugsgebiet und Anzahl der Arbeitsplätze - öffentliche bzw. betriebsbezogene Verkehrskonzepte diskutiert und entsprechende innovative Lösungsvorschläge angedacht/vereinbart werden (z.B. Shuttle- oder Sharing-Modelle).

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen / Rechtsgrundlagen

Um eine möglichst prosperierende Gewerbenutzung sicherzustellen und an den langfristigen Interessen der Kommune auszurichten, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan möglichst so zu gestalten, dass hierdurch einerseits prekäre Ansiedlungen und andererseits bodenrechtliche Spannungen vermieden werden:

- Ausschluss allgemein zulässiger Beherbergungsnutzung / Gastronomie sowie Lagerplätze und ungeeignete Gewerbearten:

Begründung: Als allgemein zulässige Nutzungen sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art (z.B. Boardinghouse) sowie Lagerplätze vorgesehen.

Einerseits lässt diese Formulierung der Festsetzung damit die Ansiedlung von eigentlich wohn- bzw. mischgebietsaffinen Nutzungen zu, die sich innerhalb der Kernorte befinden sollten. Beispielsweise wäre eine allgemeine Hotelnutzung möglich, welche durchaus Auswirkungen auf die Gastronomie und Beherbergung in den Ortslagen haben und als „Boardinghouse“ einer (eigentlich unerlaubten) Wohnnutzung auf Gewerbegebietsflächen Vorschub leisten kann. Ein „Boardinghouse“ sollte deshalb ausschließlich dem gewerblichen Zweck der im Plangebiet ansässigen Firmen dienen dürfen, indem die Festsetzung z.B. wie folgt konkretisiert wird: *„Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken der Ergänzung betrieblicher Zwecke gebietsansässiger Unternehmen dienen (z.B. Schulungen, Monteursunterkunft, Firmengäste).“*

Andererseits ist durch die allgemein zulässigen Nutzungen z.B. auch die Ansiedlung von Schrott- und Mülllagerplätzen, Fahrzeughandel und -abstelllager oder ähnlich

„niederwertigen“ Gewerben erlaubt und langfristig auch zu befürchten. Solche flächenintensiven und oft umsatzschwache Nutzungen siedeln sich erfahrungsgemäß z.B. infolge von konjunkturschwachen Phasen an und blockieren dann dauerhaft eine hochwertige (Wieder-)Nutzung. Dies steht im Widerspruch zum Planungsziel eines „hochwertigen, innovativen Campuscharakters“ und wäre für diesen Standort sicher ungeeignet und vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme hochwertiger Landwirtschaftsflächen auch nicht vertretbar. Auch fiskalisch würde sich eine solche Gebietsentwicklung für Neudenau wohl kaum rentieren. Es sollte deshalb eine projektbezogene Gewerbedefinition bzw. ein entsprechender Ausschluss im Bebauungsplan erfolgen.

- Feingliederung zulässiger Betriebswohnungen, Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke:

Begründung: Die ausnahmsweise zulässigen „Betriebswohnungen“ und Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind kritisch zu sehen und bedürfen im Sinne einer allgemeinen bodenrechtlichen Gleichbehandlung einer klaren Definition. Die Stadt Neudenau hat in den bestehenden Gewerbegebieten bereits Erfahrungen gemacht, dass durch eine „üppige“ Wohnsiedlung die zweckmäßige Nutzung und Weiterentwicklung eingeschränkt bzw. zumindest erschwert werden kann, da die eigentlich klassischen Gewerbenutzungen in solchen „Gemengelagen“ dann zunehmend als störend angesehen werden. Betriebswohnungen können in diesem Zusammenhang z.B. immissionsschutzrechtlich einschränkend wirken. Der unbestimmte Festsetzungsbegriff der „untergeordneten Grundfläche und Baumasse“ sollte daher so geregelt werden, dass kein individueller Wohnungsbau entstehen kann und sich die Wohnnutzung tatsächlich nur auf das betrieblich unbedingt erforderlich Maß ausdehnen darf (z.B. nur untergeordnetes Wohnen innerhalb Betriebsgebäude, ö.ä.).

Kirchliche, Kulturelle und gesundheitliche Anlagen sind für das Plangebiet angesichts der vorhabenbezogenen Planung als entbehrlich anzusehen. Es dürfte weder im Sinne der Verwaltung, des Gemeinderats noch der Bürger\*innen sein, wenn sich im Plangebiet fernab des Sozialgefüges beispielsweise eine medizinisch-therapeutische Einrichtung, eine religiöse Glaubensgemeinschaft oder ein internationaler Kulturverein ansiedeln würde.

- Grundflächenzahl, Stellplätze, Garagen

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässigen Stellplätze und Garagen auf die rechtlich allgemein zulässige Obergrenze einer GRZ 0,8 anzurechnen sind (§§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO) und sich die Bebaubarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen dann entsprechend reduziert. Ggf. geplante Überschreitungen sind städtebaulich zu begründen und in den entsprechenden Fachgutachten zu berücksichtigen, zumal die Niederschlagswasserbehandlung und Starkregenschutz bei der Entwicklung des Plangebiets eine wichtige Rolle spielen.

- Hinweis: Das Baugesetzbuch wurde zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 geändert. Bitte den verfahrensrechtlichen Teil des Bebauungsplans entsprechend überprüfen/korrigieren.

### 3. Planbegründung / Masterplan

Der Planbegründung sind bislang keine Angaben zu Eigentumsverhältnissen, geplanten bodenordnerischen Maßnahmen bzw. Grundstücksgeschäften, zu Einnahmen und Ausgaben für die Stadt sowie zu Kostentragungen und evtl. sonstigen Verpflichtungen des planungsbegünstigten Vorhabenträgers zu entnehmen.

Weiter ist in der Planbegründung von einem Gewerbegebiet mit „innovativem Campuscharakter“ die Rede, was sich im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Ziffer 2.) bislang jedoch nicht widerspiegelt und m.E. eventuell auch die

Frage nach einer Sondergebietsregelung nach § 11 BauNVO aufwerfen könnte.  
Der Masterplan weist einen Bereich als „KMU“ aus. Was bedeutet diese Abkürzung und was wird dort konkret geplant?

Diese Punkte sollten in einer Fortschreibung der Begründung / des Masterplans aussagekräftig behandelt werden.

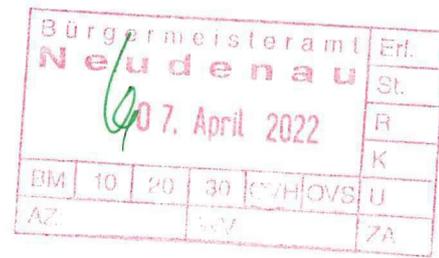
Abschließend möchte ich nochmals betonen, dass mir als Mitbürger sehr an einer zukunftsorientierten Gewerbeentwicklung für Neudenu gelegen ist und für das geplante Projekt gleichzeitig aber auch die notwendige Flexibilität zur unternehmerischen Umsetzung beibehalten wird. In diesem Sinne hoffe ich, dass meine Hinweise, Anregungen und Bedenken als konstruktiver Beitrag verstanden und in den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.

[REDACTED]



5 APRIL 2022

**Stadtverwaltung Neudenu**  
Hauptstraße 27, 74861 Neudenu

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf den in der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2022 gefassten Beschluss zum Bebauungsplan „GE – Gebiet Tränke“ im Stadtteil Reichertshausen wendet sich die Dorfgemeinschaft Reichertshausen an die Stadtverwaltung Neudenu. Der in der ausgelegten Masterplanung „GE-Gebiet Tränke“ aufgezeigten Aufgabe/Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsweges widersprechen 121 Mitbürger/innen. In der Planung ist nicht ersichtlich, wie die bestehende Verbindung in der Gemarkung in gleichwertiger Wegführung aufrechterhalten werden kann.

Der bestehende Wirtschaftsweg wird von allen Dorfbewohnern sehr häufig genutzt und dient sowohl den Landwirten als Durchfahrt zu den Feldern als auch vielen Spaziergängern im Sinne der Naherholung.

Mit der Bitte um Rückmeldung zur weiteren Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen,

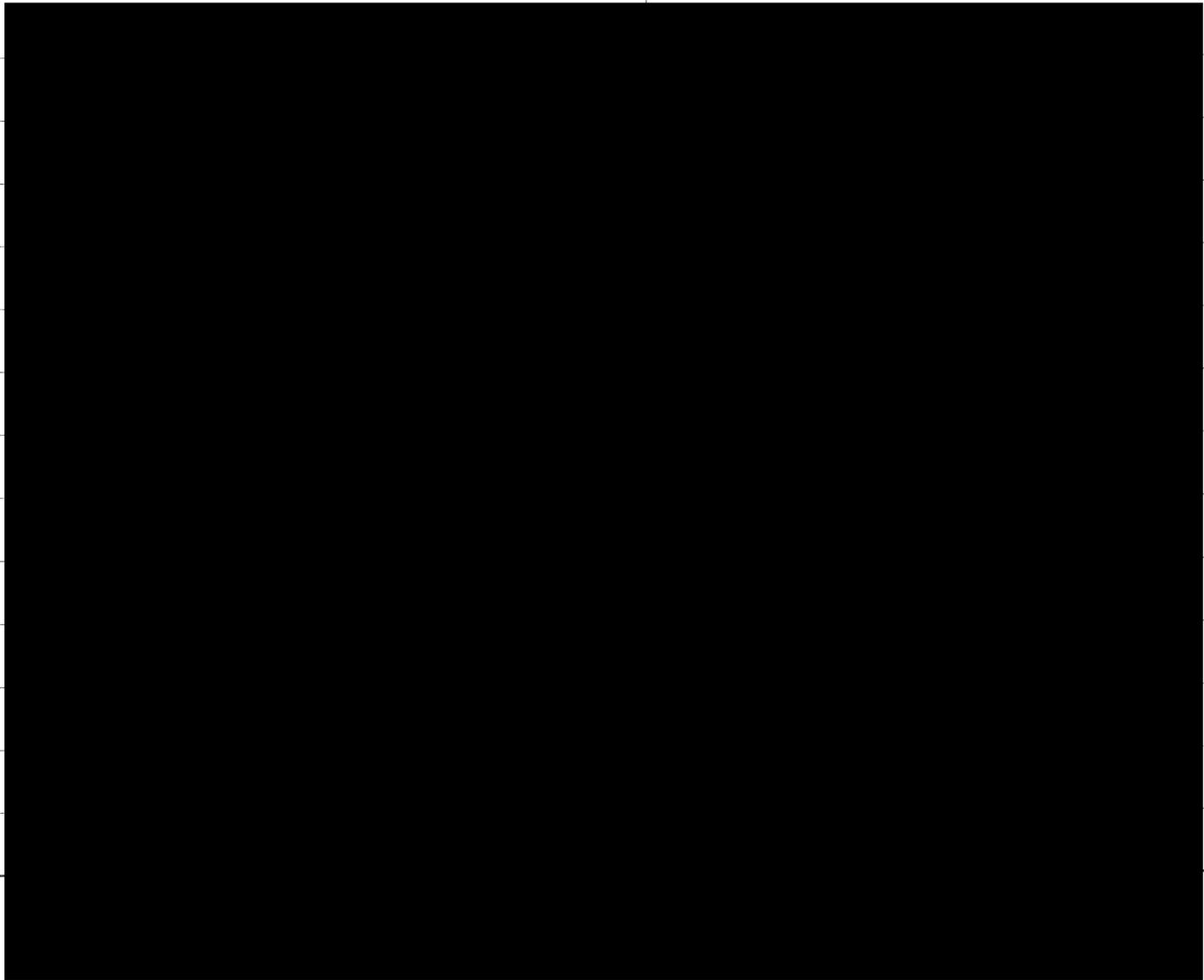
[REDACTED]

[REDACTED]

**die Dorfgemeinschaft Reichertshausen**

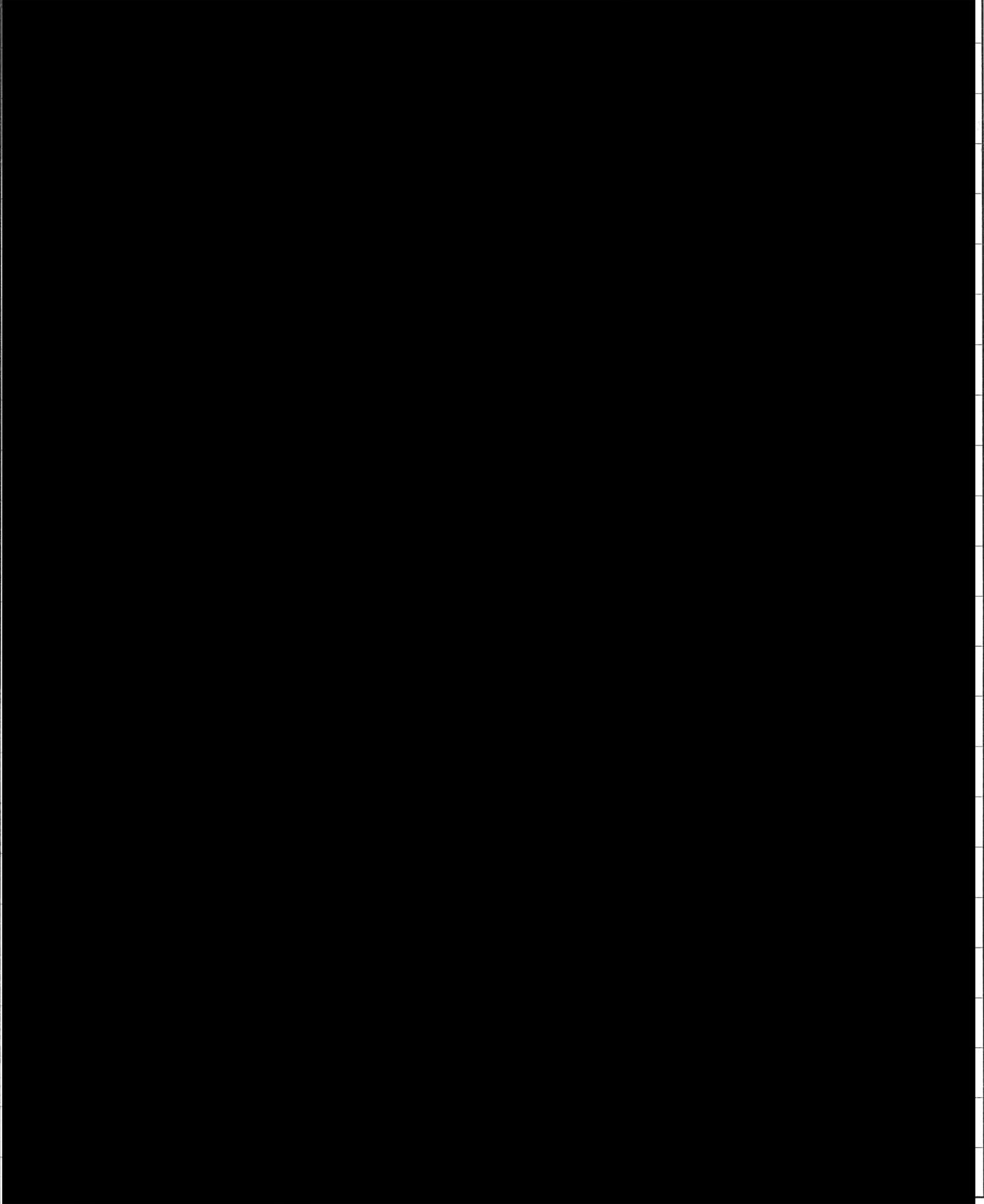
**Anlage:** Unterschriftenliste

In Reichertshausen ist ein Gewerbegebiet (Tränke-Gerich) geplant.	
Dabei soll der Wirtschaftsweg / Durchgangsweg von Reichertshausen kommend gekappt werden.	
Damit bin ich nicht einverstanden!	
Dies ist in meinen Augen der meist genutzte Weg auf unserer Gemarkung	
- Für Spaziergänger ohne große Steigungen	
- Für ältere / gehbehinderte Mitbürger mit ihren Rollatoren	
- Für Familien mit Kindern	
- Für Radfahrer auf dem Weg nach Möckmühl ....	
Widerspricht sich diese Planung nicht auch der Idee der Dorfflurbereinigung mit mehr begeharen Naherholungsplätzen und Wegen. Entlang dieses Wirtschaftsweges befinden sich 2 der wenigen auf der Gemarkung aufgestellten Bänke / Ruheplätze und das Römerdenkmal.	
Es ist unzumutbar und viel zu gefährlich für die Nutzer dieses Weges, das geplante Gewerbegebiet auf der Straße K 2137 zu umgehen.	
Aus diesem Grund lege ich Widerspruch gegen die Sperrung / den Wegfall dieses Wirtschaftsweges ein.	
Reichertshausen im März 2022	
Name	Unterschrift



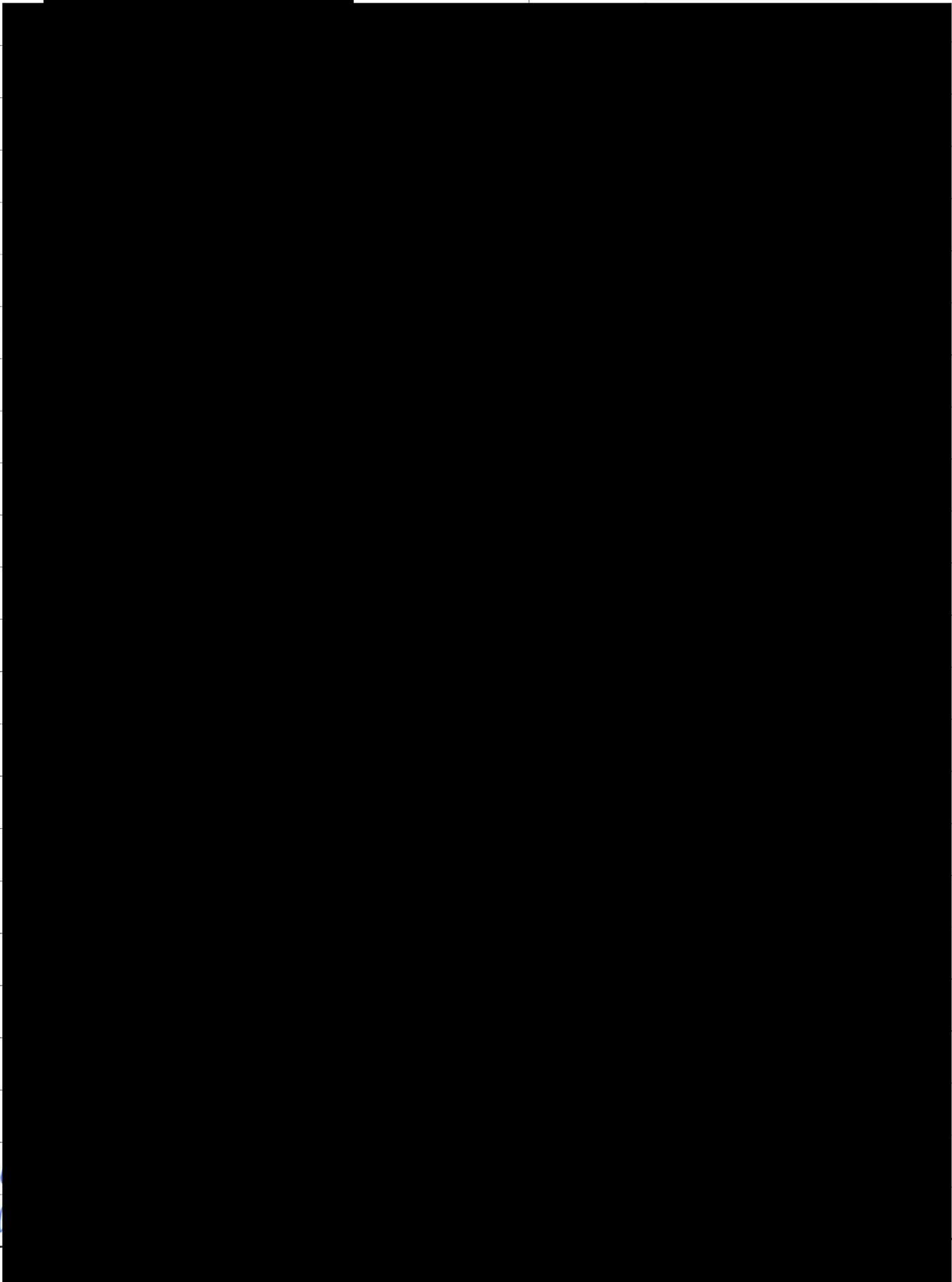
Name

Unterschrift



Name

Unterschrift

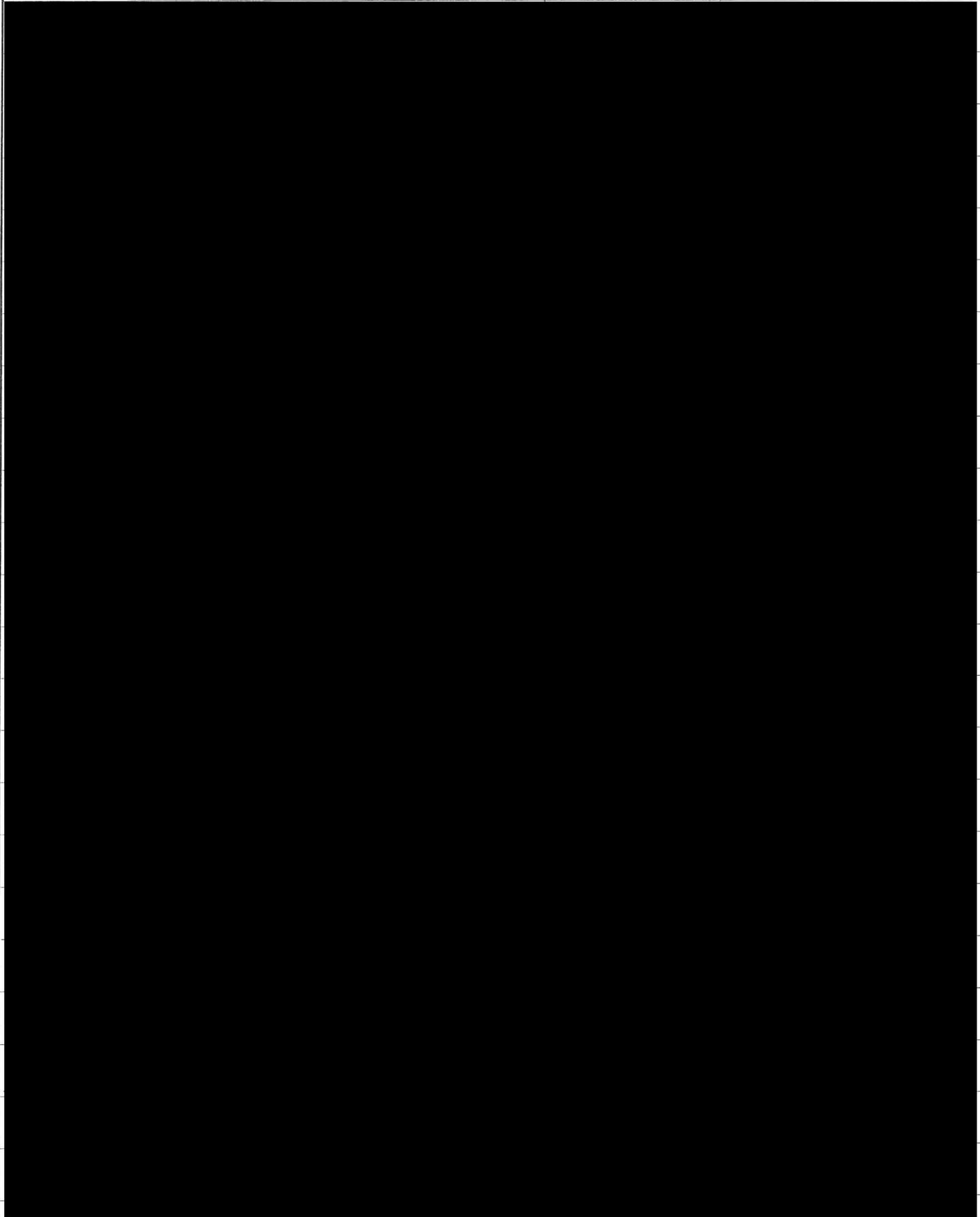




Name

Unterschrift

*1*



Name

Unterschrift

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and curves, is written in the signature field.