

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Ingenieurbüro
IFK Ingenieure
Partnergengesellschaft mbB
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Bauen und Umwelt

Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Zimmer [REDACTED]
Unser Zeichen [REDACTED]
Datum 19.12.2022

Vorhaben: Bebauungsplan "Türgärten, 1. Änderung"

Ort: Neudenau

Antragsteller: Bürgermeisteramt Neudenau, Hauptstraße 27, 74861 Neudenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz

Schutzgebiete

Der Bebauungsplan befindet sich zum Großteil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“. Die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet steht unter Erlaubnisvorbehalt. Für den bestehenden Nettomarkt wurde im Zuge der Baugenehmigung eine Erlaubnis von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt (in der Begründung auf S. 6 fälschlicherweise als Befreiung benannt). Diese ist im Falle einer neuen Baugenehmigung für den Ausbau erneut zu erteilen und wird in Aussicht gestellt.

Artenschutz

Laut Begründung wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz noch vorgelegt.

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:

- **Vogelschutz:** 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

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

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

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

- Hinweise
 - Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
 - Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Hinweise

Wir bitten dennoch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

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 zu dulden. Wir bitten dies im Bebauungsplan aufzunehmen.

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).

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwände und über Verkehrswegen mit Photovoltaik-Modulen auszustatten. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung. Deshalb regen wir an z.B. die Anbringung von PV Modulen zur Überdachung der Einkaufswagen zu prüfen, wenn diese auf der Parkfläche vorgesehen sind.

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, Retentionszisternen 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.

Wir regen an, die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.

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 Gehölzschutzstreifens 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.

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

Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.

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.

Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m östlich des Stadtkerns von Neudenuau.

Gewässer

Im Westen des Plangebiets fließt die Eichklinge, ein Gewässer II. Ordnung. Nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss 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 Si-

cherung 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.

Bei der Eichklinge 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

Der Gewässerrandstreifen ist daher im Bebauungsplan mit einzuzeichnen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden. Die Verbotstatbestände sind daher ebenfalls mit in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Hochwasser

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten werden Teile des Plangebiets, insbesondere die Grundstücke Flst.-Nr. 2671/2 und 2671/4 sowie ein geringer Teil von 2671/1 bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) der Jagst überschwemmt. Nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Daher liegen die Teile der Grundstücke, die bei einem HQ₁₀₀ überschwemmt werden, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In diesen ist nach § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Eine Ausnahme von den verboten kann nach § 78 Abs. 5 WHG nur erteilt werden, wenn:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss beim Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht nachteilig beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Zudem hat in die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Sollten durch einen Anbau oder ähnliches bauliche Anlagen innerhalb der HQ₁₀₀- Linie liegen, so müssen die o.g. Voraussetzungen erfüllt werden. Dabei ist insbesondere ein Retentionsraumausgleich, der wirkungs- und Volumengleich ist herzustellen.

Weitere Teile des Plangebiets werden bei einem Extremhochwasser der Jagst überschwemmt. Die Teile des Plangebiets, die bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, liegen in einem Risikogebiet nach § 78 b WHG. In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Das Plangebiet muss daher im Hochwasser Alarm- und Einsatzplan der Stadt berücksichtigt werden.

Starkregen

Dem Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden

(BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).

Die Stadt Neudenau hat für die Erstellung der Starkregengefahrenkarten eine Förderung nach der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft erhalten. In den Nebenbestimmungen zum Förderbescheid ist geregelt, dass die Ergebnisse der Untersuchung zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen in den Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Daher sind von der Stadt Neudenau noch Aussagen über die Gefahr von Starkregen unter Berücksichtigung des Leitfadens zu machen. Die Beeinträchtigungen des Plangebiets bei einem Starkregenereignis sind dabei bei einem seltenen, außergewöhnlichen und extremen Ereignis zu betrachten.

Grundwasser

Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietszone IIIa des Wasserschutzgebietes „WSG NEUDENAU-SIGLINGEN (WERT UND UNTERE AU)“.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6. WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Zum Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Abwasser

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch empfohlen, das nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachfläche nicht in den öffentlichen Kanal, sondern in das nahegelegene Gewässer einzuleiten. Wenn dies schon erfolgt, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Gibt es schon eine, ist ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis auf Grund der Flächenvergrößerung einzureichen.

Straßen und Verkehr

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns von Neudenu und grenzt direkt an die L 1096 an. Straßenbaurechtlich liegt das Gebiet teilweise inner- und außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Direkt nach der Einmündung in die L 1096, Richtung Siglingen, befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Für diesen Bereich sind die Anbaubeschränkungen gem. § 22 Abs. 1 StrG BW zu beachten. Demnach dürfen Hochbauten jeder Art einen Abstand von mind. 20m zum Fahrbahnrand einer Landesstraße nicht unterschreiten.

Der Anbau ist teilweise bis zur Baugebietsgrenze geplant und hat dort nur einen Abstand von ca. 16m zum Fahrbahnrand der L 1096. Der Anbau ist so weit nach hinten zu versetzen, dass der Anbauabstand von 20m in jedem Fall frei ist.

Die Erschließung erfolgt wie bisher, ohne Umbaumaßnahmen, über die L 1096.

Freundliche Grüße



IFK Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Datum: 20.12.2022
Bearbeiter: [REDACTED]
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.: [REDACTED]

Stadt Neudenau, Bebauungsplanverfahren „Türgärten, 1. Änderung“

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir stufen die geplante Erweiterung des Netto-Marktes Neudenau um eine Verkaufsfläche von 375 m² auf dann 1.130 m² als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt nach den Plansätzen 2.4.3.2 ff. ein.

Die Planung steht formal im Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung.

Betroffen ist das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 nach Plansatz 3.3.7.2. So liegt der Markt abseits der bestehenden Wohnbebauung am Ortsrand von Neudenau, gleichwohl zeigt die in die Auswirkungsanalyse eingebettete Alternativenprüfung, dass es keinen besser geeigneten Standort im gesamten Gemeindegebiet gibt.

Die übrigen einzelhandelsbezogenen Plansätze sind eindeutig eingehalten. So dient das Erweiterungsvorhaben des einzigen Lebensmittelmarkts vor Ort der Sicherung der Grundversorgung (Konzentrationsgebot), der Umsatz stammt zu 95% aus der Standortgemeinde (Kongruenzgebot) und die Kaufkraftumverteilungen bewegen sich mit maximal 2% gegenüber einzelnen Anbietern im Umland auf einem vernachlässigbaren Niveau. Aus formaler Sicht tragen wir dennoch wegen des Verstoßes gegen das Integrationsgebot Bedenken vor.

In der Auswirkungsanalyse wird die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens zur Heilung des Verstoßes gegen das Integrationsgebot an verschiedenen Stellen benannt. Zuständig für die Einleitung und Durchführung eines solchen Verfahrens ist das Regierungspräsidium Stuttgart. Aufgrund der vorliegenden eindeutigen Situation (kein geeigneter Alternativstandort vorhanden, eindeutige Einhaltung der übrigen Ge- und Verbote der Einzelhandelssteuerung) gehen wir im Falle der Durchführung eines solchen Verfahrens von einem positiven Ergebnis aus. Die Verbandsverwaltung wird jedenfalls den regionalen Gremien die Zustimmung zu dem Erweiterungsvorhaben empfehlen.

Entlang der Jagst ist ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt (Ziel der Raumordnung gemäß Plansatz 3.4.1), allerdings wird dies von der Erweiterung nicht räumlich tangiert. Der bestehende Markt mit Parkplatz ragt bereits in das Überschwemmungsgebiet (HQ100 Überflutungsfläche). Da die Erweiterung nach Nordosten erfolgt, ergibt sich hierdurch jedoch keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Auch für das im Nordosten anschließende Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel der Raumordnung gem. Plansatz 3.2.1) sehen wir keine Beeinträchtigung durch die geplante Erweiterung.

Im Ergebnis der Prüfung ist die Planung mit den freiraumbezogenen Zielen der Raumordnung gem. PS 3.4.1 und PS 3.2.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken vereinbar.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covering the signature area, with a smaller black rectangular redaction box below it.




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

IFK-Ingenieure
Eisenbahnstr. 26
74821 Mosbach

Datum 09.12.2022
Name [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Aktenzeichen [REDACTED]
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an
info@ifk-mosbach.de

 Bebauungsplan Türgärten 1. Änderung, Neudenu; Verfahren nach § 13a BauGB
Hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 18.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Beabsichtigt ist die Erweiterung des ortsansässigen Netto-Lebensmitteldiscounters mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 755 m² (zzgl. Bäckerei mit 40 m²). Im Plangebiet ist daher die Festsetzung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.130 m² (inkl. Bäckerei mit 80 m²) vorgesehen.

Zunächst weisen wir darauf hin, dass es sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan handelt. Dass kein entwickelter Bebauungsplan vorliegt, wird auch aus Ziffer 4.2 der Begründung deutlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird laut Begründung im Wege der Berichtigung angepasst.

Wir bitten darum, das Formblatt zukünftig korrekt auszufüllen.



Aufgrund der Angaben im Formblatt und dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan **Bedenken**.

Da es sich vorliegend um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, müssen die Einzelhandelsplansätze 3.3.7 ff. (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (im Folgenden LEP) und die Plansätze 2.4.3.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (im Folgenden Regionalplan) eingehalten werden, welche als Ziele der Raumordnung fungieren. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels wurden im August 2022 im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ermittelt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde plausibel hergeleitet, dass die Planung in Art und Umfang raumverträglich ist und das Konzentrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Die Planung verletzt allerdings das **Integrationsgebot** nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP, da das Plangebiet nicht in einer städtebaulich integrierten Lage liegt.

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 und 3 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Aus der genannten Ausnahmeregelung in Satz 3 folgt im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Warensortimenten allein an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen und gerade nicht in einer städtebaulichen Randlage (VGH Mannheim, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11).

Unter einem städtebaulich integrierten Standort ist im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11).

Das Vorhaben ist weder baulich noch funktional in die vorhandene städtebauliche Struktur integriert. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, sodass eine Zuordnung zum Ortszentrum nicht vorhanden ist. Das Vorhaben ist außerdem von einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang losgelöst, da gerade nicht an eine unmittelbar vorhandene städtebauliche Struktur angeknüpft wird.

Zur Überwindung des Zielkonfliktes ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich. Das Zielabweichungsverfahren wird durch das Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21, Raumordnung – durchgeführt. Wir bitten Sie daher, sich im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung zur weiteren Verfahrensabstimmung mit uns in Verbindung zu setzen.

Daneben weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 Abs. 4 Regionalplan liegt. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Weiter liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 Abs. 5 Regionalplan. Hier sind 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.

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.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Baufläche ausweist, sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abt. 5 Umwelt

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abt. 8 Denkmalpflege

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 Planun-

terlagen in digitalisierter Form an das Postfach 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


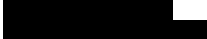
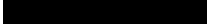
Gez.

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

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 - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK-Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 20.12.22
Durchwahl (0761) 
Name: 
Aktenzeichen: 

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan „Türgärten – 1. Änderung“, Stadt Neudenau, Lkr. Heilbronn
(TK 25: 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 30.11.2022

Anhörungsfrist 23.12.2022

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 des Oberen Muschelkalks. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (zumeist Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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. offene bzw. lehmerfüllte 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 oder Anregungen vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

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 liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neudenu-Siglingen (Wert und Untere Au)“ (LUBW-Nr. 125.220).

Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.

Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Jagst hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche 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.