

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Ingenieurbüro  
IFK Ingenieure  
Partnergemeinschaft mbB  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach



**Vorhaben: Bebauungsplan "Salzäcker" der Stadt Neudenau**  
**Ort: Neudenau**  
**Antragsteller: Stadt Neudenau, Hauptstraße 27 74861 Neudenau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

### **Bauplanungsrecht**

Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen.

### **Natur- und Artenschutz**

Dem Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung entsprechend liegen noch keine Berichte zu Artenschutz und Landschaftsplanung vor.

Die Aussagen seitens des Naturschutzes fallen daher nur sehr allgemein gehalten aus.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete sowie der Fachplan landesweiter Biotopverbund sind nicht betroffen. An das Plangebiet grenzt das Biotop Feldhecken im Gewann 'Salzäcker' (Nr. 167211250406) an. (Siehe Anlage)

Da die Bebauung im Westen und Südwesten eng an die Gehölzbiotope heranrückt ist ein erhöhter Verkehrssicherungsdruck zu erwarten. Es besteht die Gefahr, dass Bäume auf die Wohngrundstücke fallen und dabei Häuser, Schuppen oder Strukturen der privaten Grünflächen zerstören. Auch die Sorge der Anwohner vor Personen-

schäden spielt eine Rolle. Daraus ergibt sich zumeist eine erhöhte Anzahl von sicherheitshalben Gehölzentnahmen, welche die Qualität der Biotope, als indirekte Folge der Planausweisung, verringern.

Aufgrund der örtlichen Topografie (von Süd nach Nord ansteigend) ist diese Gefahr im konkreten Fall zwar etwas verringert, dennoch zeigen Erfahrungen aus anderen Kommunen hier einen erheblichen Druck auf die Biotope. Aktuell ist die Südwestseite der Biotope bereits unter Verkehrssicherungsdruck durch die angrenzende Straße. Auf der straßenabgewandten Seite kann sich das Biotop hingegen noch frei entwickeln. Rückt die Bebauung nun von dieser Seite an das Biotop heran gerät es unter erheblichen Verkehrssicherungsdruck.

Mögliche Auswege sind:

- Einbeziehen der Biotope in den Bebauungsplan und damit einhergehend vorsorglicher Ausgleich der Biotope. Die Gehölze vor Ort können zur Eingrünung erhalten bleiben, es ergibt sich jedoch kein Konflikt mehr mit dem Biotopschutz falls infolge der Bebauung mehr Gehölze als zuvor erwartet entnommen werden müssen. Eine langfristige Umwandlung von Feldgehölz zu Hecke ist möglich, wodurch die Gefahren von Sach- und Personenschäden erheblich verringern.
- Ausweisung eines angemessen großen Pufferstreifens von öffentlicher Grünfläche zwischen Biotoprand und Bauplätzen. Die Größe des Streifens orientiert sich dabei an der zu erwartenden Gefahrenzone für herabfallende Äste oder stürzende Bäume und ermöglicht einen Erhalt der Biotopqualität für welche ein ausreichender Anteil an Totholz ausschlaggebend ist.
- Rechtliche Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes oder anderen Festsetzungen, die einen Anspruch der Grundstückseigentümer auf eine erhöhte Verkehrssicherungstätigkeit, welche über die aktuellen Tätigkeiten zur Sicherung der Straße hinausgehen, ausschließen.

#### Fachbeitrag Artenschutz

Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und im weiteren Verfahren ergänzt.

Für den Artenschutzbericht (saP) wird empfohlen, im Rahmen der Untersuchungen besonders auf die Habitatpotentiale der Gehölze einzugehen (Brutvögel, Fledermäuse, Holzkäfer). Hierbei sollten neben den innerhalb der Abgrenzung gelegenen und teils entfallenden Bäumen auch die Strukturen der am West- und Südwestrand gelegenen Gehölzbiotope eingehend untersucht werden. Durch die geplante Bebauung werden die Gehölzbiotope teils vollständig von Bebauung umschlossen, was sich auf deren Habitategnung auswirken kann.

Da die Biotope als Lebensraum sowie Leit- und Übergangsstruktur zum angrenzenden Offenland auch ein erhebliches Potential für Fledermäuse aufweisen und das zu überplanende Grünland als erstes Nahrungshabitat am Siedlungsrand für gebäudebewohnende Arten relevant sein kann, sollte für die Artgruppe der Fledermäuse nicht nur nach entfallenden Quartierstrukturen, sondern auch nach Flugwegen gesucht werden. Hierfür wird eine mindestens dreimalige Nachterfassung mittels Batcorder oder anderer gleichwertiger Erfassungsmethodik empfohlen.

Die Gebäude im Norden und Nordwesten stellen mit ihren Glasflächen ein erhöhtes Tötungsrisiko für aus dem Offenland einfliegende Vögel dar. Es wird empfohlen, für Glasflächen größer 2m<sup>2</sup> mit Ausrichtung zum Außenbereich Vogelschutzglas oder vogelschutzwirksame Markierungen auf der Außenseite vorzugeben. Insbesondere der Kindergarten mit, dem Gebäudetyp entsprechend zu erwartenden, großflächigen Verglasungen stellt ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko dar. Da neben klassischem

Vogelglas (Schutzfolie mit Punktrastern, zwischen den Glasschichten verklebt) auch aufgebrachte Folienmarkierungen in bunten Farben und Formen zweckdienlich sein können, wird hier eine gute Möglichkeit für Synergien zwischen Artenschutz und Pädagogik gesehen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist bereits Bebauung vorhanden. Bei Abriss dieser Bebauung ist ein Potential für die Betroffenheit von geschützten Arten vorhanden. Ältere Gebäude bieten häufig Schlupflöcher für brütende Vogelarten oder Fledermäuse.

Durch das Vorhaben dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

Vor der Durchführung von Abrissarbeiten muss durch eine geeignete Untersuchung sichergestellt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (i.S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgelöst werden. Insbesondere dürfen keine Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vögeln vorhanden sein.

Der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Heilbronn ist ein Artenschutz-Gutachten vorzulegen, welches von einem geeigneten, fachkundigen Büro erstellt wurde. Wir erwarten eine Untersuchung mit einer schriftlichen Erläuterung zum Vorkommen aller relevanten Arten, welches die Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG abhandelt und beantwortet, ob durch den Abriss gegen diese verstoßen wird. Das Gutachten ist der Naturschutzbehörde rechtzeitig im Voraus, mindestens jedoch eine Woche vor Abriss zuzustellen.

Sollte im Rahmen dieser Untersuchung festgestellt werden, dass sich keine Tiere im Gebäude befinden, sind ggf. vorhandene Zugänge direkt anschließend in geeigneter Weise (z. B. mit Bauschaum) durch das fachlich bewanderte Büro bzw. unter dessen Beaufsichtigung so zu verschließen, dass keine Tiere mehr eindringen können.

Der Termin zum Abbruch des Gebäudes ist mit einer fachkundigen Person abzustimmen. Diese hat das Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch nochmals auf das Vorkommen der genannten Arten zu untersuchen.

Sollte Anlass zur Befürchtung bestehen, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, ist die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Heilbronn unverzüglich zu kontaktieren und deren schriftliche Entscheidung abzuwarten.

Sollte vor oder während des Abbruchs das Vorkommen von besonders geschützten Arten festgestellt werden, sind alle zum Abbruch gehörenden Arbeiten unverzüglich so lange einzustellen, bis eine schriftliche Entscheidung des Landratsamts Heilbronn vorliegt.

#### Umweltbericht

Der Umweltbericht wird ausgearbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Ausgleich und interne Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe werden im weiteren Verfahren behandelt.

Für die Bewertung der Qualität des zu überplanenden Grünlandes können neben vorkommenden Pflanzenarten auch Beobachtungen nicht planungsrelevanter Tierarten (insbesondere als ‚Kennarten‘ bekannte Insekten) dienlich sein. Eine Notierung entsprechender Beobachtungen ist erwünscht.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung wird die angestrebte Durchgrünung mit je 1 Baum und 5% Heckensträucher je Baugrundstück begrüßt. Der Verzicht auf Formschnitt wird als eine geeignete Vorschrift erachtet, die Habitatqualität für Brutvögel des Siedlungsraumes zu steigern. Wichtig für den Erfolg ist die Kontrolle der Einhaltung dieser Auflagen durch die Stadt. So kann sichergestellt werden, dass die beabsichtigte Durchgrünung erreicht, und die Verpflichtung zum Eingriffsausgleich erfüllt wird.

Da neben Ackerflächen auch Grünland überplant wird und Gehölze teilweise entfallen, ist von der Notwendigkeit zum externen Eingriffsausgleich auszugehen. Es wird angeregt, diesen sowie voraussichtlich notwendige CEF-Maßnahmen frühzeitig mit der UNB abzustimmen.

### Hinweis zur planinterne Ausgleichsmaßnahme Dachbegrünung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Wenn eine Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion dienen soll, ist Voraussetzung, dass diese festgesetzte Maßnahme auch objektiv geeignet ist, den mit ihr verfolgten Kompensationszweck auch zu erreichen (§§ 1a Abs. 3 S. 2 und 3, 9 Abs. 1a S. 1 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB setzen voraus, dass die Flächen eine ökologische Aufwertung erfahren. Darüber hinaus müssen die festgesetzten Maßnahmen eine solche Aufwertung auch tatsächlich bewirken können (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 1. Juli 2020 – 8 S 2280/18 –, Rn. 91, juris). Auf dieser Grundlage ist die Festsetzung für Dachbegrünungen bei einer Angebotsplanung keine geeignete Maßnahme um der Ausgleichsfunktion nachzukommen. Zum einen ist die Größe von Dachflächen nicht zwingend vorgeschrieben, da das Baufenster nicht ausgenutzt werden muss und auch eine Pflicht zur Errichtung von begrünten Garagen rechtlich schwer vollstreckbar. Zum anderen konkurriert die Dachbegrünung auch in ihrer Qualität mit der PV-Pflicht auf Dächern. Nichtsdestotrotz sind Dachbegrünungen als Festsetzungen in Bebauungsplänen aus mehreren Aspekten (städtebaulich, Klimaschutz, gestalterisch) sinnvoll. Dies ist bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu beachten.

### 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:

- 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/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)

## **Landwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Neudenau und grenzt im Süden bzw. im Südwesten an das Wohngebiet „Lottermann I + II“ bzw. an die „Bergstraße“ an.

### Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken:

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten (LEP 2002). Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Überplanung der Fläche. 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. Gemäß dem Abwägungsgebot (vgl. §1 Abs. 7 BauGB) sollte daher eine Alternativenprüfung auf weniger landbauwürdigen Flächen erfolgen.

Wir raten dringend davon ab die Bodenpotentialkarte zu verwenden, da diese nur Bodenschätzung und Hangneigung berücksichtigt jedoch keine agrarstrukturelle Kriterien. Es ist ausschließlich die Karte der Flurbilanz 2022 zu verwenden da hier dies agrarstrukturellen Kriterien eingearbeitet sind. (Ertragsfähigkeit, Hangneigung, Art der Nutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau, Überschwemmungsfläche, Investitionen, Erschließung/Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkung der Bewirtschaftung werden hier Berücksichtigt.

### Hinweise und Anregungen:

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 Gehölzschutzbereichs 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.

Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.

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 und im Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

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.

Es besteht eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht nach §26 LLG Die Pflegemaßnahmen der geplanten Anpflanzungen ist zu sichern.

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.

Wir regen an, 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.

Eine abschließende Stellungnahme ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da die Kompensationsmaßnahmen/Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz nicht aus den Unterlagen hervorgehen.

## **Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz**

### Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer bekannt.

### Hochwasser

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hinweise für eine Überschwemmung von Hochwässern vor.

Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.

### Starkregen

Die Stadt Neudenau hat für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ erstellen lassen. Nach den Starkregengefahrenkarten wird bei einem seltenen Ereignis sowie bei einem außergewöhnlichen Ereignis lediglich der südöstliche Bereich mit einem geringen Flächenanteil überflutet. Die Überflutungstiefe liegt bei 5-10 cm. Bei einem extremen Abflussereignis dehnt sich die Überflutung weiter nach Osten von der Bergstraße kommend aus. Die beiden Bestandsgebäude, welche östlich an das Plangebiet angrenzen sind von den Überflutungen ebenfalls betroffen.

Daher beabsichtigt die Stadt Neudenu das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser durch die Errichtung eines 3,0 m breiten Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen Plangebietsgrenze abzuleiten.

Für welches Starkregenereignis der Graben ausgelegt werden soll konnte den Planunterlagen nicht entnommen werden. Zudem wurden keine Angaben gemacht, wohin das Wasser aus dem Entwässerungsgraben abgeleitet werden soll. Dabei ist zu bedenken, dass eine Ableitung in den Regen- oder Mischwasserkanal nicht möglich ist, da dieser im Starkregenfall (außergewöhnlich oder extrem) überlastet sein wird. Somit wäre nur eine Ableitung auf der Straße möglich. Dabei ist zu beachten, dass durch das abgeleitete Wasser keine anderen Grundstücke überflutet bzw. benachteiligt werden. Ein Gutachten ist diesbezüglich nachzureichen. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

### **Grundwasser/Altlasten/Boden**

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben der Stadt Neudenu wie folgt Stellung genommen:

#### Grundwasser

Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des fachtechnisch Wasserschutzgebiets Neudenu-Siglingen (Wert und untere Au).

Das Schutzgut Grundwasser ist in dem Umweltbericht zu berücksichtigen.

#### Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu erläutern und zu begründen. Der für die Bewertung des Vorhabens erforderliche Umweltbericht ist im Folgenden vorzulegen. Das Vorhaben kann aus Sicht des Bodenschutzes daher noch nicht abschließend beurteilt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Nachreichung der angeforderten Angaben bzw. Ergänzungen der Planunterlagen abgegeben werden.

#### Hinweise:

Das Planungs-Vorhaben ist mit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden. Eingriffe in das Schutzgut Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes sind zu vermeiden bzw. auszugleichen. Eine Bewertung der Böden und seiner Funktionen ist auf Grundlage des Leitfadens "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorzunehmen. Die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" der LUBW vorzunehmen. Die Einstufung von Maßnahmen in Ökopunkten ist gemäß Ökokontoverordnung vorzunehmen. Siehe § 1 und § 1a BauGB sowie die Ökokontoverordnung (ÖKVO).

Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist vom Vorhabenträger dieser Erschließungsmaßnahmen (gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept soll bei der Planung und Ausführung von Vorhaben einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang

mit dem Schutzgut Boden gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG). Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.

- Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen.
- Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt rechtzeitig vorher mitzuteilen.
- Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass das Bodenschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde.

#### Altlasten

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

#### **Abwasser**

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben der Stadt Neudenau wie folgt Stellung genommen:

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist dabei immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollen in diesem Zusammenhang geprüft werden. Hierzu zählt auch, die Grundflächenzahl so gering wie möglich auszulegen. Die Grundflächenzahl ist je nach weiteren Festlegungen im Bebauungsplan (z. B. Nebenanlagen, Garagen etc.) optimiert zu wählen, um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu erzielen. Dies ist im Hinblick auf Starkregenereignisse besonders wichtig.

Auf Grundlage der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Verbindung mit § 60 Abs. 1 WHG sowie den daraus entwickelten Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) ist bei der Planung von Siedlungsgebieten die Beachtung wasserhaushaltsbezogener Ziele vorgeschrieben. 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.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass:

- gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) der Bau und Betrieb von öffentlichen Abwasseranlagen keiner Genehmigung bedürfen, wenn sie im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden,

Die erforderliche Befugnis ist rechtzeitig vor der Erschließung (Beginn Planungsphase) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für das Wasserrechtsverfahren sind insbesondere folgende Unterlagen/Angaben notwendig:

- Auszug aus dem Allgemeinen Kanalisationsplan/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 Einleitung 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 am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Neudenu. Klassifizierte Straße sind nicht betroffen, anbaurechtliche Belange sind daher nicht zu prüfen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes soll über einen 6,00m brutto breite (Planstraße 1) mit jeweiligem Anschlusse an der „Bergstraße“ im Osten sowie im Süden erfolgen. Die Planstraße 1 ist grundsätzlich für den Begegnungsfall Pkw-Lkw ausgelegt. Auf einem Teilstück erfolgt jedoch eine bewusste Verengung der Fahrbahn auf 3,25 brutto, um lediglich eine Durchfahrbarkeit eines Pkw's zu ermöglichen. Östlich entlang der geplanten Straße ist zusätzlich ein 2,20m breiter Gehweg geplant. Entlang der „Bergstraße“ im Osten wurden 4 Längsparkplätze und im Bereich der südlichen Zufahrt nach Nordosten wurden 5 weitere Längsparkplätze vorgesehen. Weitere 8 Senkrechtparkplätze wurden an der östlichen Zufahrt in das Gebiet angeordnet. So wie weitere 23 Senkrechtparkplätze, welche dem Kindergarten dienen.

Die geplante Einengung der Fahrbahn auf 3,25 Meter ist in diesem Bereich zu lang. Es besteht für die Verkehrsteilnehmer aufgrund der parkenden Fahrzeuge und der Bepflanzung keine Chance die Verkehrssituation zu überblicken. Wenn man nördlich aus der Planstraße in das Wohngebiet einfährt muss man eine Vollbremsung machen, sofern bereits ein Fahrzeug im Bereich der Engstelle fährt. Ebenso von der gegenüberliegenden Seite, hier müssen die Fahrzeuge weit ausholen um erkennen zu können ob die Fahrbahn frei ist. Dies führt erfahrungsgemäß zu Problemen. Es sollten deshalb der erste und der letzte Parkplatz gestrichen werden. Die Parkplätze dazwischen müssen eine Länge von mind. 6 Metern haben, da sonst nicht rangiert werden kann. Die Einengung sollte eine Länge von max. 2-3 Fahrzeuglängen nicht überschreiten, da sonst die Sichtbeziehungen nicht gegeben sind.

Eine weitere innerörtliche Erschließung erfolgt über eine 6,00m brutto breite Ringstraße (Planstraße 2). Die Ringstraße wird als gemischte Verkehrsfläche ohne begleitenden Gehweg ausgebildet. Für den ruhenden Verkehr sind in diesem Bereich 4 Senkrechtparkplätze, sowie 2 Längsparkplätze entlang der Planstraße 2 vorgesehen. Die Planstraße 2 ist für den Begegnungsfall Pkw-Lkw ausgelegt.

Bei der Ringstraße empfehlen wir dringend einen Gehweg auszubauen. Für Fußgänger entstehen gefährliche Situationen, wenn sie in einer Ringstraße laufen und ein Fahrzeug entgegenkommt. Für Kinder ist es oft schwierig zu entscheiden wo sie laufen

sollen. Durch hohe Hecken und Einfriedungen wie z.B. Zäune werden die Sichtbeziehungen auf Fußgänger extrem eingeschränkt.

Die Befahrbarkeit bzw. die Anbindung der bestehenden Wirtschaftswege im Westen und Osten des Plangebiets und damit die Bewirtschaftbarkeit der Feldlage werden weiterhin gewährleistet.

Es wird empfohlen die geplanten Längsparkplätze im Plangebiet, für die dazwischenliegenden Parkplätze, mit den Maßen von mind. 2,30m Breite und 6,00m Länge, sowie die Senkrechtparkplätze mit den Maßen von mind. 2,50m Breite und 5,00m Länge zu dimensionieren. Des Weiteren werden 2 Stellplätze je Wohneinheit empfohlen.

Die Planstraße 2 ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, was in einem solchen Abschnitt akzeptabel ist. Zudem verläuft die Planstraße 2 in einem Ringverkehr, wonach davon auszugehen ist, dass dort nur Anliegerverkehr verkehrt und kein Durchgangsverkehr unterwegs ist. (Sofern eine Erweiterung der Straße in Zukunft geplant ist sollte zwingend ein Gehweg mit Hochbord ausgebaut werden).

Sollte nach dem uns vorliegenden Entwurf die Mischverkehrsfläche als „verkehrsberuhigter Bereich“ mit Zeichen 325 geplant sein, ist darauf zu achten, dass die baulichen Voraussetzungen hierfür auch geschaffen werden.

Ein verkehrsberuhigter Bereich ist nur in kurzen Straßenabschnitten angebracht, in denen entweder aufgrund der Lage (Ende einer Stichstraße) oder nach Einbau geeigneter Maßnahmen (Teilaufpflasterungen) nur geringes Fahrzeugaufkommen herrscht (max. 60 Kfz/Stunde). Es ist zudem auch immer zu prüfen, ob sich die Straße bzw. der Straßenabschnitt im Gefälle befindet so, dass wenn Kinder in diesem Bereich bspw. mit dem Ball spielen, keine Gefährdung durch das Abwärtsrollen in die „normale“ Straße gegeben ist.

## **ÖPNV**

Bei einer Realisierung des Plangebiets ist zu bedenken, dass

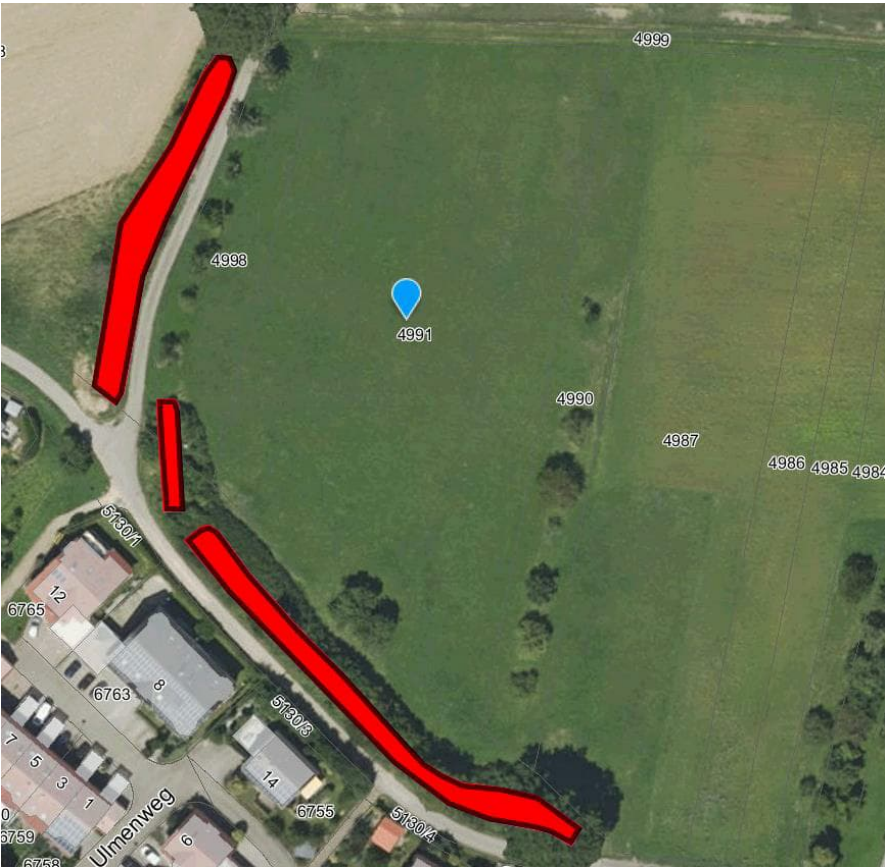
1. Der Fußweg zum Bahnsteig Neudenau ca. 20 Minuten beträgt.
2. Der Fußweg zu den Bushaltestellen Mitte ca. 19 Minuten beträgt.
3. Ein sehr starker Höhenunterschied vom Plangebiet ins Tal zu bewältigen ist.

Eine Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV wäre nur schwer realisierbar und aus Sicht der potenziellen Fahrgäste unattraktiv.

Freundliche Grüße



Anlagen



Auszug UIS-Berichtssystem Lage des Biotops Feldhecken im Gewinn 'Salzäcker' (Nr. 167211250406)

Ingenieurbüro  
IFK Ingenieure  
Partnergengesellschaft mbB  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach



## 7. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP der Stadt Neudenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

### **Natur- und Artenschutz**

Es liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Unterlagen vor. Die Belange von Natur- und Artenschutz werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplans detaillierter abgehandelt. Es können daher die für den Bebauungsplan zu erstellenden Unterlagen auch für den Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Alle relevanten natur- und artenschutzrechtlichen Beurteilungen und Anmerkungen seitens der unteren Naturschutzbehörde werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingebracht.

Es gibt auf Ebene des Flächennutzungsplans aktuell keine Hinweise auf unüberwindbare Planungshindernisse. Belastbare Aussagen können jedoch erst nach Vorlage der Umweltberichte getroffen werden.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete sowie der Fachplan landesweiter Biotopverbund sind nicht betroffen. Das angrenzende Biotop Feldhecken im Gewann 'Salzäcker' (Nr. 167211250406) wird auf Bebauungsplanebene behandelt.

### Fachbeitrag Artenschutz

Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und im weiteren Verfahren ergänzt.

### Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet und im weiteren Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren) ergänzt.

## Ausgleich und interne Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe werden auf Ebene des Bebauungsplans „Salzäcker“ (Parallelverfahren) im weiteren Verfahren behandelt.

## **Landwirtschaft**

Nach §1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 – 4 C 105.66). Davorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen weiterhin die Anwendung der Digitalen Flurbilanz ([www.flurbilanz.de](http://www.flurbilanz.de)).

Zudem fordert § 1a (2) BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Böden, sowie § 1 (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.

Die Flurbilanz 2022 weist für das unbebaute betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten (LEP 2002). Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Überplanung der Fläche.

## **Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz**

### Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer bekannt.

### Hochwasser

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hinweise für eine Überschwemmung von Hochwässern vor.

Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.

### Starkregen

Die Stadt Neudenuau hat für ihr Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erstellen lassen. Nach den Starkregengefahrenkarten wird bei einem seltenen Ereignis sowie bei einem außergewöhnlichen Ereignis lediglich der südöstliche Bereich mit einem geringen Flächenanteil überflutet. Die Überflutungstiefe liegt bei 5-10 cm. Bei einem extremen Abflussereignis dehnt sich die Überflutung weiter nach Osten von der Bergstraße kommend aus. Die beiden Bestandsgebäude, welche östlich an das Plangebiet angrenzen sind von den Überflutungen ebenfalls betroffen.

Daher beabsichtigt die Stadt Neudenuau das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser durch die Errichtung eines 3,0 m breiten Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen Plangebietsgrenze abzuleiten.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

## **Grundwasser/Altlasten/Boden**

### Altlasten

Sämtliche Flächen sind frei von Einträgen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

## Bodenschutz

Vorgaben zum Bodenschutz werden bei nachgelagerten Verfahren eingebracht.

## Grundwasser

Die Flächen liegen im fachlich festgesetzten Wasserschutzgebiet Neudenu-Siglingen (Wert und Untere Au). Grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestehen nicht. Entsprechende Hinweise sind im Textteil aufgeführt.

## **Abwasser**

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits in diesem frühen Stadium der Planung die abwassertechnische Erschließung der Flächen geprüft werden sollte. Hierbei ist insbesondere zu klären inwieweit Kapazitäten in der aufnehmenden Kanalisation, inkl. Sonderbauwerke und Kläranlage vorhanden sind. Zudem sollte die optimale Trassenführung der Abwasserleitungen auf Grund von topographischen, baulichen oder andere Zwangspunkten, bestimmt werden. So können anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzt werden. Auch die Niederschlagswasser-beseitigung kann bereits in groben Zügen ermittelt werden. Es ist zu prüfen ob eine Regenwasserbehandlung oder Rückhaltung notwendig ist. Bei der Erschließung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls ist immer zu bevorzugen. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. (Schwammstadt) Es wird darauf hingewiesen, dass 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.

Freundliche Grüße



IFK-Ingenieure  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

Datum: 22.01.2025

Bearbeiter: [REDACTED]

Az.: [REDACTED]

Ihr Az.:

**Stadt Neudenau, 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Salzäcker“**

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. Unsere Stellungnahme bezieht sich sowohl auf den Flächennutzungsplan als auch auf den oben genannten Bebauungsplan.

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung:

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wir begrüßen die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in den Unterlagen. Diese ist nachvollziehbar dargestellt. Durch die bestehende geplante Ausweisung der Wohnbaufläche ist der Bedarf der Stadt Neudenau bis zum Jahr 2035 gedeckt. Wir können die zusätzliche Flächenausweisung Salzäcker Erweiterung jedoch als Abrundung des Siedlungskörpers akzeptieren und erheben keine Bedenken gegen die Planung.

In der Stadt Neudenau sind vor allem in den neueren Wohngebieten noch Baulücken vorhanden, die zunächst bebaut werden sollen.

Zudem begrüßen wir die Berechnung der Bruttowohndichte in den Unterlagen. Nach Plansatz 2.4.0 ist für Neudenau eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Diese wird durch die Planung leicht überschritten. Wir raten dennoch dazu, verdichtete Bauweisen im Gebiet festzusetzen, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.3.2) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted text]




**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

IFK-Ingenieure  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

Stuttgart 22.01.2025  
Name [REDACTED]  
Durchwahl 0711 [REDACTED]  
Aktenzeichen [REDACTED]  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
[info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan  
„Salzäcker“ im Parallelverfahren, Stadt Neudenau  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihre E-Mail vom 16.12.2024

Sehr geehrte [REDACTED],  
sehr geehrte Damen und Herren,

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

### **Raumordnung**

Anlass für die 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP)  
der Stadt Neudenau ist die Erweiterung eines Wohngebiets und eine neue Gemeinbe-  
darfsfläche. Die Gebiete sollen im FNP als geplante Wohnbaufläche „Erweiterung-  
Salzäcker“ (ca. 0,66 Hektar) und geplante Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,37 Hektar) neu  
dargestellt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Parallelverfahren zur  
FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung  
des gesamten Wohngebietes („Salzäcker“ und Salzäcker-Erweiterung“) sowie der Ge-  
meinbedarfsfläche für den neuen Kindergarten geschaffen werden. Geplant ist ein  
etwa 2,3 Hektar großes Allgemeines Wohngebiet und eine etwa 0,37 Hektar große  
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“.



Aus raumordnerischer Sicht tragen wir die Planung im Ergebnis mit.

Dazu im Einzelnen:

### **I. Rechtsgrundlage**

Der rechtliche Rahmen für die Planung von Bauflächen wird im Wesentlichen durch § 1 Abs. 3, § 1 a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB und § 5 BauGB bestimmt.

Danach ist im FNP „das Erforderliche“ auszuweisen. Die Planung muss daher beispielsweise einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, was voraussetzt, dass der Bedarf für die geplanten Flächen nachvollziehbar dargelegt wird.

Weiter sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). 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).

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). 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.

Der raumordnerischen Beurteilung werden der Landesentwicklungsplan 2002 („LEP“) und der Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken („Regionalplan“) zu Grunde gelegt.

### **II. Raumstrukturelle Einstufung**

Die Stadt Neudenau ist gemäß PS 2.3.4 Abs. 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Kleinzentrum festgelegt und liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum. Nach PS 2.4.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan soll sich in Neudenau-Kernort die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.

### **III. Raumordnerische Beurteilung**

## **1. Quantitative Betrachtung**

Der Umfang der Bauflächenausweisung hat sich gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB an den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommunen zu orientieren. Für die geplanten Wohnbauflächen ist daher nachvollziehbar der voraussichtliche Bedarf für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans zu ermitteln.

Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind nachvollziehbar dargelegt. Wir begrüßen die sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes und der damit verbundenen Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Den Mehrbedarf von 0,66 Hektar tragen wir daher im Ergebnis mit.

Nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 hat Neudenau als Gemeinde in der Randzone um den Verdichtungsraum eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar zu erreichen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Bruttowohndichte knapp über 50 Einwohner je Hektar liegen. Wir empfehlen, dass durch entsprechende Festsetzungen eine dichtere Bebauung ermöglicht wird, da es sich laut den Unterlagen bei der Wohnbaufläche „Salzäcker“ um die letzte verfügbare Flächenreserve in Neudenau handelt.

## **2. Qualitative Betrachtung**

Bei allen Flächenneuausweisungen ist PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 zu beachten. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Darüber hinaus weisen wir auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 hin. Danach sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen. Insbesondere sind hier auch nach Ziffer I.2.1 (Z) die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Das gesamte Plangebiet setzt sich aus der geplanten Wohnbaufläche „Salzäcker“ und „Salzäcker-Erweiterung“ sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ zusammen.

Das gesamte Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.2 (G) Regionalplan. Nach PS 3.3.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan sind *„in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen [...] die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den Belangen des Trinkwasserschutzes soll bei Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

In den vorgelegten Unterlagen ist das Vorbehaltsgebiet plausibel thematisiert.

#### **IV. Fazit**

Insgesamt tragen wir die Planung aus raumordnerischer Sicht im Ergebnis mit.

#### **Landesamt für Denkmalpflege**

Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.

#### **Anmerkung:**

- Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – meldet Fehlanzeige.

Für Rückfragen steht Ihnen [REDACTED], ☎ 0711/[REDACTED]

✉ [Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de) zur Verfügung.

#### **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 darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

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



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

IFK-Ingenieure  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach  
info@ifk-mosbach.de


Datum 21.01.2025

Name [REDACTED]

Durchwahl 0761 [REDACTED]

Aktenzeichen [REDACTED]

(Bitte bei Antwort angeben)

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

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 vom 16.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

## 1. **Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

### 1.1. Geologie

Im Plangebiet finden Sie eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit 'Holozäne Abschwemmmassen'. Darüber hinaus ist die

Festgesteinseinheit 'Erfurt-Formation (Lettenkeuper)' im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

## 1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

## 1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückerbene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-

Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

## **2. Angewandte Geologie**

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 bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

### **2.1. Ingenieurgeologie**

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die

Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

## 2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) ([LGRB-Kartenviewer](#)) und [LGRBwissen](#) entnommen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „WSG Neudenu-Siglingen (Wert und Untere Au)“ (LUBW Nr.: 125-220).

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

## 2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

## 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

# 3. **Landesbergdirektion**

## 3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

## **Allgemeine Hinweise**

### **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoidG)**

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoidG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

### **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet**

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

NABU BFH und Umgebung e.V. • Goethestr. 3 • 74177 Bad Friedrichshall

Herr

IFK Ingenieurbüro  
Eisenbahnstraße 24

74821 Mosbach

22.01.2025

**Vorentwurf zum Bebauungsplan und FNP-  
7.Änderung der 2.Fortschreibung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB,  
Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Baugebiet „Salzäcker“  
in Neudenau, Kreis Heilbronn**

**Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände NABU, BUND und LNV**

***Sehr geehrte Damen und Herren,***

wir danken für die Beteiligung an dem genannten Planverfahren zu dem wir gemeinsam als regionale Vertretungen sowie im Namen unserer Landesverbände NABU, BUND und LNV nachfolgend Stellung nehmen. Für den NABU übernimmt stellvertretend für die im Verteilerschlüssel aufgeführte Gruppe Unteres Jagsttal die Gruppe Bad Friedrichshall und Umgebung e.V. in meiner Person diese Funktion.

**Vorbemerkung**

Neben einer Durchführung der UVP und einem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkatalog schlagen wir eine ökologische Baubegleitung als notwendige Ergänzung vor und bitten um zukünftige Beteiligung am Verfahren.

Die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes wird mit den geplanten und bereits umgesetzten Großprojekten in Bad Friedrichshall und Bad Wimpfen begründet. Diese Begründung ist aus unserer Sicht fragwürdig, da bereits heute in Bad Wimpfen in der Zentrale für LIDL Deutschland Teile des Gebäudes durch Homeoffice leer stehen. -2 -

**NABU Bad Friedrichshall und Umgebung e.V.**

Goethestraße 3

74177 Bad Friedrichshall

Tel.: 07136 / 96 48 25

info@nabu-badfriedrichshall.de

www.nabu-badfriedrichshall.de

**gegr. 1936**

Kreissparkasse Heilbronn

IBAN: DE52 6205 0000 0001 8611 07

BIC: HEISDE66XXX

Steuernummer 65209/59816

Vorsitzende

Vorsitzender

Vorsitzende

Kassiererin

Vereinsregister VR 2101

Sibille Wersching

Werner Wacker

Barbara Nitsche

Susanne Messner

In Bad Friedrichshall wird beim IT-Campus von 5.000 Arbeitsplätzen vor Ort im Endausbau in mehreren Jahren ausgegangen. Hier ist vermutlich mit einem teilweise Leerstand durch Homeoffice zu rechnen, auch wenn dieser in großem Umfang vom Konzern nicht mehr gebilligt wird

Zusätzliche Wohnbaugebiete im Verwaltungsraum Bad Friedrichshall werden die Folge sein und damit die Zunahme des Flächenverbrauchs einhergehend mit dem Verlust von Offenland und guten landwirtschaftlichen Böden.

Sollte tatsächlich der Siedlungsdruck durch die Großprojekte auch in Neudenu steigen, wird das die Baulandpreise am Ort betreffen. Bauwillige Bürgerinnen und Bürger von Neudenu werden u.E. der Konkurrenz unterliegen. Wenn der Bedarf an Wohnraum dringend notwendig ist, dann doch in erster Linie für die Bevölkerung von Neudenu und in seinen Teilorten.

### **Stellungnahme zum Vorentwurf**

Das städtebauliche Konzept sieht 36 Wohnbaugrundstücke vor. 3 für Geschosswohnungsbau, 12 für Doppelhäuser und 21 für Einfamilienhäuser. Wenn schon mehr als die Hälfte der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden, sollte die Flächengröße pro Grundstück so begrenzt werden, dass der Flächenverbrauch minimiert wird.

Nur für Mehrfamilienhäuser ist bei Flach- und Pultdächern eine Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben.

Zur Verbesserung des Kleinklimas tragen aber auch neben dem Pflanzgebot von Bäumen Fassadenbegrünungen bei, wie sie erfolgreich andernorts zur Anwendung gekommen sind.

Das Oberflächenwasser sollte wenn überhaupt, in einem ökologisch gestalteten Entwässerungskanal abgeführt werden. Besser wäre die Anlage einer Überflutungsmulde als Retention für den Hochwasserschutz und zum Ausgleich für Trockenperioden.

Wir schlagen vor, statt dem Pflanzgebot mit Laubbäumen auf den Grundstücken für die Einfamilienhäuser Streuobstbäume in alten Sorten zu pflanzen, wie sie in der beigefügten Sortenliste aufgeführt sind.

- 3 -

Gerade das Jagsttal macht dem Streuobstland Baden-Württemberg noch alle Ehre und sollte bei Abgängen durch Nach- bzw. Neupflanzungen seinen Biotop- und Landschaftscharakter dauerhaft behalten.

Bei den Einfriedungen der Grundstücke muss die Durchlässigkeit für Kleintiere zum Offenland gewährleistet sein. Einen Bodenabstand von 0,15m betrachten wir z.B. als zu gering. **Der Schutz unseres Braunbrustigels hat inzwischen oberste Priorität, da er bereits auf der Roten Liste zu finden ist.**

Im Entwurf heißt es: **„Im südöstlichen Bereich können die Biotopstrukturen überwiegend erhalten bleiben.“** Da es sich im geplanten Baugebiet um eine großflächige freie Feldflur handelt, sind die Biotopstrukturen einschließlich der gesetzlich geschützten Biotope am SW Rand des Plangebietes - Offenlandbiotopkartierung - „Feldhecken im Gewinn Salzäcker“ **komplett zu erhalten.**

Die Biotope sind wichtige Lebensräume und dienen der Vernetzung und dem Genaustausch für Vögel, Kleintiere und Insekten, möglicherweise auch zur Erhaltung des auf der Roten Liste stehenden Rebhuhns.

Es ist zusätzlich darauf zu achten, dass der Abstand zum Baugebiet so gestaltet wird, dass keine Beeinträchtigung für die unbebaute Landschaft entsteht.

Schließlich wird angeführt, dass die Belange der Sicherung des Wasservorkommens durch die Planung **nicht wesentlich beeinträchtigt werden**, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserversorgung ergeben, wie kann das verhindert werden?

Mit freundlichen Grüßen.

  
NABU Bad Friedrichshall und Umgebung e.V.

**NABU Bad Friedrichshall und Umgebung e.V.**

Goethestraße 3

74177 Bad Friedrichshall

Tel.: 07136 / 96 48 25

info@nabu-badfriedrichshall.de

www.nabu-badfriedrichshall.de

**gegr. 1936**

Kreissparkasse Heilbronn

IBAN: DE52 6205 0000 0001 8611 07

BIC: HEISDE66XXX

Steuernummer 65209/59816

Vorsitzende

Vorsitzender

Vorsitzende

Kassiererin

Sibille Wersching

Werner Wacker

Barbara Nitsche

Susanne Messner

Vereinsregister VR 2101



NABU BFH und Umgebung e.V. • Goethestr. 3 • 74177 Bad Friedrichshall

**NABU Bad Friedrichshall und Umgebung e.V.**

Goethestraße 3  
74177 Bad Friedrichshall  
Tel.: 07136 / 96 48 25  
info@nabu-badfriedrichshall.de  
www.nabu-badfriedrichshall.de

**gegr. 1936**

Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN: DE52 6205 0000 0001 8611 07  
BIC: HEISDE66XXX

Steuernummer 65209/59816

Vorsitzende	Sibille Wersching
Vorsitzender	Werner Wacker
Vorsitzende	Barbara Nitsche
Kassiererin	Susanne Messner

Vereinsregister VR 2101