

# **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Stadt Bad Friedrichshall  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

**Bauen, Umwelt und Nahverkehr**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon

Fax

E-Mail

Zimmer

Unser Zeichen 2017- 3122- BLPL

Datum 19.07.2019

**Vorhaben: Bebauungsplan 11/3 Neuenstädter Straße II Bad Friedrichshall**  
**Ort: Bad Friedrichshall-Kochendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

## **Natur- und Artenschutz**

### **1. Biotopverbund**

Wie im Grünordnerischen Beitrag (GOB) auf Seite 15 dargestellt, geht durch die Aufstellung des Bebauungsplans etwa ein Drittel (ca. 2.650 m<sup>2</sup>) einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte verloren.

Der Biotopverbund wurde aufgrund von Vorschriften der EU eingeführt und befindet sich derzeit noch in der Schaffung. Die Ziele des Biotopverbundes sind in § 21 Absatz 1 BNatSchG formuliert. Danach dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Wichtig ist hier der Erhalt der Funktionen und nicht die bloße räumliche Verbindung von Flächen. Vielfach genügt auch ein ausreichend dichtes Raster. Zu den Funktionen gehören u.a. die Aufrechterhaltung von Wandermöglichkeiten zwischen Lebensräumen, der regelmäßige Austausch und die Besiedlung neu entstehender Lebensräume und die Reaktionsmöglichkeit auf klimatische Veränderungen.

Die Schaffung eines Biotopverbundes auf mindestens 10 % der Fläche eines jeden Landes ist seit 2002 durch das Bundesnaturschutzgesetz § 20 Abs. 1 BNatSchG vorgeschrieben. Die Landesgesetze haben diese Vorgabe aufgegriffen, so dass durch § 22 Abs. 1 – 3 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger dazu verpflichtet sind, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen, diesen zu stärken und zu sichern. Primär gilt es, vorhandene Kernflächen und

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

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

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

Kernräume zu sichern und weiter zu entwickeln. Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Entgegen der Darstellung im GOB auf Seite 15 sowie der Kommentierung zu unserer letzten Stellungnahme vom 12.10.2017 unterliegt der Biotopverbund nicht der Abwägung und muss auch im Rahmen eines § 13b-Verfahrens zwingend berücksichtigt werden. Der GOB ist auf Seite 15 dahingehend zu korrigieren.

Um den Verlust der Kernfläche auszugleichen führt die Stadt Bad Friedrichshall im östlichen Teil des Flurstücks 1203 in Bad Friedrichshall-Kochendorf folgende Kompensationsmaßnahmen durch:

- Einsaat einer ca. 2.690 m<sup>2</sup> großen Wiese
- Pflanzung von 12 hochstämmigen heimischen Laub- oder Obstbäumen
- Pflanzung einer 500 m<sup>2</sup> großen Hecke
- Zweimal jährliche Mahd der Wiese mit Abräumung des Mähguts

Durch diese Maßnahmen wird dem Biotopverbund ausreichend Rechnung getragen. Bei Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen bestehen seitens der Naturschutzbehörde keine Einwendungen.

Wir weisen darauf hin, dass für den Ausgleich des Eingriffs in den Biotopverbund der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Friedrichshall und dem Landratsamt Heilbronn – untere Naturschutzbehörde erforderlich ist, sofern sich die Ausgleichsflächen in privatem Besitz befinden. Wir bitten um Übersendung eines entsprechenden Vertragsentwurfs.

## 2. Artenschutz

### 2.1 Vögel

- Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten voraus<sup>1</sup>. Bestandserfassungen sind erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann. Vorhandene Daten können als Datengrundlage herangezogen werden, wenn diese nicht älter als 5 Jahre sind.<sup>2</sup>
- Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zur avifaunistischen Erfassung laut Gutachten im Zeitraum Mitte März bis Anfang Juli 2013 sechsmal begangen. Die letzte Begehung liegt damit mittlerweile mehr als 6 Jahre zurück. Wie oben ausgeführt können vorhandene Daten als Datengrundlage herangezogen werden, wenn diese nicht älter als 5 Jahre sind. Damit ist die avifaunistische Erfassung mittlerweile älter als die gültige Zeitspanne, die nach fachlichen Standards anerkannt wird.
- Durch die Betroffenheit von 26 Höhlenbäumen und zahlreichen Hecken-, Gehölz- und Streuobststrukturen ist das Gebiet von naturschutzfachlicher Relevanz. Knapp die Hälfte des direkten Lebensraumes der vorgefundenen Arten geht durch die geplante Bebauung verloren, ähnliche Strukturen sind in der näheren Umgebung nur begrenzt vorhanden. Ebenso werden die Höhlen und

<sup>1</sup> Entscheidung des BVerwG A 14.07 zur Autobahn-Nordumgehung Bad Oeynhausen vom 09.07.2008

<sup>2</sup> Beschluss des VGH-Kassel zum Ausbau des Frankfurter Flughafens (Frapport-Urteil) vom 2. Januar 2009, VGH-Kassel, 11. Senat 11B 368/08.T

Brutstätten in den zu erhaltenden Einzelbäumen durch die Aufstellung des Bebauungsplans größeren Störungen als zuvor ausgesetzt (Bebauung, menschliche Nähe, Licht usw.) und verlieren an Qualität als Fortpflanzungsstätte.

In Anbetracht der Tatsache, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein ökologisch sehr hochwertiges Gebiet mit zahlreichen Strukturen und Höhlenbäumen überplant werden soll, hält die Naturschutzbehörde die Durchführung einer aktualisierten avifaunistischen Untersuchung für erforderlich, um eine artenschutzrechtlich valide Bewertung gewährleisten zu können.

## 2.2 Fledermäuse

- Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob bei den Detektorbegehungen für die Fledermauserfassung auch das erweiterte Plangebiet durch entsprechend größere Wahl des Untersuchungsgebietes berücksichtigt wurde und der Streuobstbestand der erweiterten Planung auf Sozialrufe von Fledermäusen und Wochenstuben untersucht wurde.
- Die Quartiernutzung wurde trotz Quartiereignung nicht nachuntersucht. Die Nachkontrolle der geeigneten Baumhöhlen wurde auf den Zeitpunkt vor der Fällung verlagert. Diese kurzfristige Untersuchung kann zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf führen, da essentielle Wochenstuben oder Ruhestätten von Fledermauskolonien unter Umständen zu kurzfristig entdeckt werden.
- Die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen aus dem Gutachten zu Fledermäusen (Seite 14 ff) sind nicht ausreichend berücksichtigt worden.
- Gemäß Gutachten (Seite 14) „ist der südliche Gehölzgürtel als wichtige Leitlinie für Transferflüge zwischen den Quartieren und den Jagdgebieten zu erhalten. Diese Funktion kann nur ein hoher und durchgängiger Gehölzgürtel erfüllen (...)“. In der Plandarstellung sind die beschriebenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und es sind nur sehr kleinflächig Pflanz-Erhaltungsflächen in diesem Bereich eingezeichnet. Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten öffentlichen Grünfläche und Hinzunahme der Fläche zu Privatgärten kann nicht mehr gewährleistet werden, dass die Gehölze bestehen bleiben (siehe auch Punkt 3).
- Der Bewertung der Gutachterin „Der Verlust von Jagdgebieten und Flugkorridoren (...) können zu erheblichen Beeinträchtigungen führen“ (Seite 12) schließt sich die untere Naturschutzbehörde an.

Sofern noch nicht geschehen, ist der Erweiterungsbereich ggf. mittels Detektor neu auf Wochenstubenquartiere zu untersuchen. Alternativ ist eine plausible Darlegung, warum eine Betroffenheit essentieller Wochenstuben ausgeschlossen werden kann, nachzureichen.

Die Ergebnisse (wichtigste Flugrouten und Darstellung möglicher Wochenstuben sowie Markierung der hauptsächlichen Jagdaktivität) sind grafisch in einem Plan darzustellen (= Bestandsdarstellung). Ebenso ist in einem weiteren Plan zu visualisieren, wie die Erhaltung der Flugkorridore in wichtige Jagdgebiete im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt wird.

Ergänzend ist eine Bewertung vorzunehmen, ob wichtige Flugrouten und Jagdgebiete der potenziellen Langohr-Wochenstube erheblich betroffen sind, deren Verlust eine Aufgabe der Wochenstube nach sich ziehen könnte. Sowohl das Graue (RL 3 -

gefährdet) als auch das Braune Langohr (RL 1 – vom Aussterben bedroht) stehen auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten Baden-Württembergs.

### *2.3 Haselmaus*

Die Erfassung der Biotoptypen ergab im Bestand weitestgehend durchgehende Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Sträuchern (inklusive Beerensträucher und Hasel) in Verbindung zum Hangwaldbereich (entlang der Oedheimer Straße). Bei diesen Strukturen ist ein Vorkommen von Haselmäusen nach Auffassung der Naturschutzbehörde entgegen der Darstellung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang, Tabelle 2 Nr. 3) nicht grundsätzlich auszuschließen.

Es sind Untersuchungen zu Haselmäusen mittels Einsatz von Haselmaus-Tubes durchzuführen oder der Ausschluss näher zu erläutern.

### *2.4 Zauneidechse*

- Die Begehungen zur Untersuchung von Zauneidechsen erfolgten an drei Terminen (Mai-Juli) im Jahr 2014 und an einem Termin im Juni 2017 (erweiterter Bereich nur im Jahr 2017).
- Die Begehungszeiten sind mit 20-35 Minuten für das relativ große unübersichtliche Gebiet verhältnismäßig kurz. Aus diesem Grund ist eine Unterschätzung des Bestandes möglich oder sogar wahrscheinlich. Analog einer Worst-Case-Analyse wurden daher potenzielle Lebensstätten abgegrenzt. Die Fläche der potenziellen Lebensstätten für Zauneidechsen, die überplant wird, ergibt in Summe mehr als 3.000 m<sup>2</sup>.

Die im artenschutzrechtlichen Beitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Seite 15) sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollten auf der geplanten neu angelegten Streuobstwiese östlich des Friedhofes Maßnahmen zur Förderung der Zauneidechsen-Population umgesetzt werden. Hierbei eignen sich Totholz-Strukturen und kleine Sandlinsen.

### *2.5 Weitere Reptilien*

Das Plangebiet weist ebenso eine Relevanz für weitere Reptilienarten auf. Bei einer Begehung wurde eine tote (besonders geschützte) Blindschleiche gefunden. Die unter Punkt 2.4 genannten Maßnahmen sind daher ebenso für andere Reptilien anzuwenden.

Wir bitten um Weitergabe eines entsprechenden Hinweises an die ökologische Baubegleitung.

### *2.6 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse*

Aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergibt sich, dass eine Betroffenheit bei Vögeln und Fledermäusen erwartet werden kann. Wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung auf den Seiten 8, 12 und 13 dargestellt, sind für diese Arten daher die folgenden Ersatzmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen) umzusetzen:

- Aufhängen von drei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise, Haussperling und Feldsperling
- Aufhängen von zwei Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite

- für Blaumeise und Sumpfmeise
- Aufhängen von einer Höhle mit 45 mm Fluglochweite für den Star
- Aufhängen von zwei Halbhöhlen für Grauschnäpper und Gartenrotschwanz
- Anbringung von zehn Fledermaushöhlen oder Flachkästen

Wie unter 2.1 bis 2.3 bereits ausgeführt, sind zur Erfassung des derzeitigen Artenbestands genauere Untersuchungen notwendig, wodurch sich die Anzahl der notwendigen CEF-Maßnahmen ggf. nochmal verändern kann.

Für 26 betroffene Höhlenbäume sind gemäß derzeitiger Planunterlagen acht Nistkästen und zehn Fledermauskästen als Ausgleich vorgesehen. Die betroffenen Habitatbäume werden zum Teil gerodet, die zur Erhaltung vermerkten Höhlenbäume verlieren als Lebensraum durch Störungen aufgrund der Nutzung der Grundstücke (menschliche Anwesenheit, Licht, usw.) an Qualität. Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass künstliche Nisthilfen zu 100 % angenommen werden, weshalb man zur Ausgleichsbemessung idR. einen erhöhten Faktor ansetzt. Als Ausgleich ist in Summe die Anbringung von 18 Nisthilfen und Fledermauskästen vorgesehen, dies nimmt bei einer Annahme von einem 1:2 Ausgleich einen Verlust von 9 Baumhöhlen an.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen müssen (anders als im Fachbeitrag Artenschutz auf Seite 8 sowie im Textteil auf Seite 3 dargestellt) über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verloren gehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können.

Wir bitten um Darlegung des Ausgleichsverhältnisses der wegfallenden Baumhöhlen zu den angesetzten CEF-Maßnahmen und entsprechende Ergänzung im artenschutzrechtlichen Beitrag.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Textteil sind bezüglich des Erhaltungs- und Pflege-Zeitraums wie oben genannt auf 25 Jahre zu korrigieren.

Wie bereits in der vorherigen Stellungnahme erläutert und im Rahmen der Abwägung zugesagt, weisen wir darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Friedrichshall und dem Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Um Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten.

Nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist der unteren Naturschutzbehörde ein Plan vorzulegen, wo die Nisthilfen platziert werden sollen. Der Plan wird Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages. Außerdem ist die Annahmquote der Nisthilfen durch ein Monitoring zu belegen, welches der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

### 3. Öffentliche Grünfläche

- Im Grünordnerischen Begleitplan (Seite 10) wird erwähnt, dass am Südostrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Dies wurde mit der Ände-

rung in der erneuten Offenlage aufgehoben und die Flächen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

- Obwohl die Fläche trotzdem für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, kann diese bei Einbeziehung in einen Privatgarten einen Großteil ihres Schutzes sowie ihrer ökologischen Funktion verlieren, z.B. aufgrund von Einzäunungen oder Licht.
- Auch ist die Umsetzung und Kontrolle des Pflanzgebotes und der Pflanzhaltung der einzelnen Gehölze durch die veränderte Auszeichnung nur unter erschwerten Bedingungen und mit größerem Aufwand möglich.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der Wegfall der öffentlichen Grünfläche daher äußerst kritisch zu betrachten. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft sowie die vorkommenden Arten möglichst gering zu halten regen wir dringend an, die älteren Planungen mit Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche umzusetzen. Die Gehölze bilden u. a. die Grundlage zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, weshalb die Verbindlichkeit der Umsetzung gewährleistet sein sollte.

#### 4. Kennzeichnung im Bebauungsplan

Die Kennzeichnung der zur Erhaltung eingezeichneten Bäume ist nicht einheitlich und daher möglicherweise missverständlich (z. B. grünausgefülltes Baumsymbol ohne schwarze Füllung ist in der Legende nicht enthalten). Dies kann zu missverständlichen Fällungen führen, das Erhaltungsgebot wird möglicherweise nicht ausreichend vorgegeben.

Die zu erhaltenden Gehölze sind ausreichend zu kennzeichnen und während Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 und den Vorgaben der RAS-LP 4 zu schützen. Es wird empfohlen, die zu erhaltenden Einzelgehölze in einem Baumkataster und mittels Plakette entsprechend zu kennzeichnen.

#### 5. Saatgutmischung

Die im GOB auf Seite 23 empfohlene Saatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern ist eine artenarme Saatmischung für Landschaftsrasen, die laut Hersteller (Saaten-Zeller) kein gebietsheimisches Saatgut ist. Aus ökologischer Sicht und wegen der Nähe zu den angrenzenden Streuobstbereichen sollte artenreiches Regionsaatgut verwendet werden.

#### 6. Textlicher Teil

Die im Textteil aufgeführten Hinweise Nr. 8 (Abriss von Gebäuden) und Nr. 10 (Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses) werden begrüßt und sollten unverändert beibehalten werden.

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:

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen: „Die nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen“ (§ 23 Abs. 1 BauNVO iVm. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

## II. Örtliche Bauvorschriften

- Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- Steingärten: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

### **Abwasser**

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen kann zu dem Bebauungsplan nicht abschließend Stellung genommen werden.

Folgende Punkte wurden in den Unterlagen nicht ausreichend dargelegt:

- Ausreichende Kläranlagenkapazität. Eine Rückmeldung des Abwasserzweckverbands hierzu wird empfohlen.
- Ausreichende Kapazität der beanspruchten Ortskanalisation. Durch einen aktuellen allgemeinen Kanalplan (AKP) werden das vorhandene Kanalnetz und dessen Kapazität überprüft und dargelegt. Dies ist auch für künftige Bauvorhaben sinnvoll.
- Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit anfallenden Niederschlagwassers. Nur wenn die Schadlosgkeit (nach DWA Merkblatt 153 oder vergleichbare Nachweise) nachgewiesen ist, kann einer Einleitung in den Kocheer zugestimmt werden.
- Berücksichtigung erforderlicher Versickerungs-, Rückhalte-, Ableitungs-, oder Behandlungsflächen des anfallenden Niederschlagwassers.

### Hinweis

Bau und Betrieb der Flächenkanalisation (Schmutzwasser) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung bzw. dem Benehmen nach §48 WG. Hierin ist auch die Schadlosgkeit der dezentralen Niederschlagswasserableitung nachzuweisen.

Ein Nachtrag des Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) ist vor Erschließung erforderlich, da Abwasseranlagen eine wasserrechtliche Genehmigung benötigen.

Der AKP ist grundsätzlich überholt, da hier im Wesentlichen die Mischwasserkanalisation vorgegeben wird. Dies widerspricht dem § 55 Abs. 2 WHG.

Lösungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, müssen im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

Bei einer Einleitung von Dachflächenwasser ins Gewässer ist generell festzusetzen: Metall gedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) werden nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.

### **Grundwasser und Boden**

Aus Sicht des Grundwassers bestehen keine Bedenken. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und es befinden sich darin keine Grundwasserauflösungen. Altlasten sind nicht vorhanden.

Maßnahmen, bei denen mit der 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 ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Eine dauerhafte Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### **Immission und Gewerbe**

Im o.g. Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Südlich des geplanten Gebietes befindet sich die Mehrzweckhalle Lindenberghalle.

Von dort können Lärmemissionen ausgehen, die auf das neue Gebiet einwirken.

Es bestehen aber bereits jetzt in unmittelbarer Nähe Wohnhäuser. Es ist daher davon auszugehen, dass die Nutzung der Halle verträglich mit der umliegenden Wohnbebauung ist. Beschwerden sind uns nicht bekannt.

Von der Forderung eines Gutachtens wird daher abgesehen.

### **ÖPNV**

Aus Sicht des Nahverkehrs ist eine Anbindung des Plangebiets „11/3 Neuenstädter Straße II“ durch einen direkten Fußweg zur Haltestellen Lindenberghalle zu gewährleisten (s. Luftbild mit Haltestelle).

Freundliche Grüße



**Eingang**  
17. Juli 2019  
Stadtverwaltung  
Bad Friedrichshall



Regionalverband Heilbronn Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

Stadtverwaltung  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

Datum: 15.07.2019  
Bearbeiter: [REDACTED]  
Az.: 7-2-3-2  
Ihr Az.: III / Ste

**Stadt Bad Friedrichshall, Bebauungsplanverfahren „11/3 Neuenstädter Straße II“  
Stellungnahme zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2  
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 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 20.09.2017 hierbei zu folgender Einschätzung.

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Nach Plansatz 2.4.0 (Ziel) sind beim Wohnungsbau Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen. Dem wurde auf Seite 9, Kapitel 5.4 der Begründung, nachgegangen. Wünschenswert wäre hierbei zu wissen, mit wie vielen Wohneinheiten pro Haus gerechnet wurde. Des Weiteren passt der städtebauliche Entwurf vom 15.04.2019 nicht mit dem Bebauungsplan überein. Z.B. werden im Osten Reihenhäuser dargestellt und im Bebauungsplan Einzelhäuser festgesetzt. Außerdem werden mehr als 9 EFH dargestellt. Aus dem städtebaulichen Konzept (Bauweise, Geschossigkeit) ergibt sich eine geringere Mindest-Bruttowohndichte. Wir gehen anhand des Bebauungsplanes trotzdem davon aus, dass die Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird. Wir würden Sie zur besseren Nachvollziehbarkeit darum bitten, den Rechenweg um die nötigen Informationen zu ergänzen. Dies gilt auch für zukünftige Planungen.

Wir weisen der Vollständigkeit wegen darauf hin, dass das Plangebiet nicht wie in den Unterlagen erwähnt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft liegt (Seite 5 der Begründung). Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans befindet sich das Plangebiet in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Festlegungen. Wir bitten dies zu korrigieren.

Das Plangebiet liegt in einem Trassenkorridor der Bundesfachplanung Vorhaben 3 SÜDLINK.  
Wir empfehlen diesbezüglich eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2  
Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten An-  
regungen.

Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Plan-  
bezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler  
Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

**Betreff:** Bebauungsplanverfahren "11/3 Neuenstädter Straße II", Stadt Bad Friedrichshall, § 4a III BauGB, § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
[REDACTED]

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach 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.

**Raumordnung**

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

**Abt. 3 Landwirtschaft**

[REDACTED]

**Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr**

[REDACTED]

**Abt. 5 Umwelt**

[REDACTED]

**Abt. 8 Denkmalpflege**

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz  
Ruppmannstr. 21  
70565 Stuttgart

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

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist.



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Bad Friedrichshall  
Fachbereich Planen und Bauen

Per email

Esslingen, 18.07.2019

Name

Durchwahl

Aktenzeichen

84.2

 **Bebauungsplan „11/3 Neuenstädter Straße II“. Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege.**

Sehr geehrter 

zu o.g. Verfahren nehmen wir Stellung wie folgt:

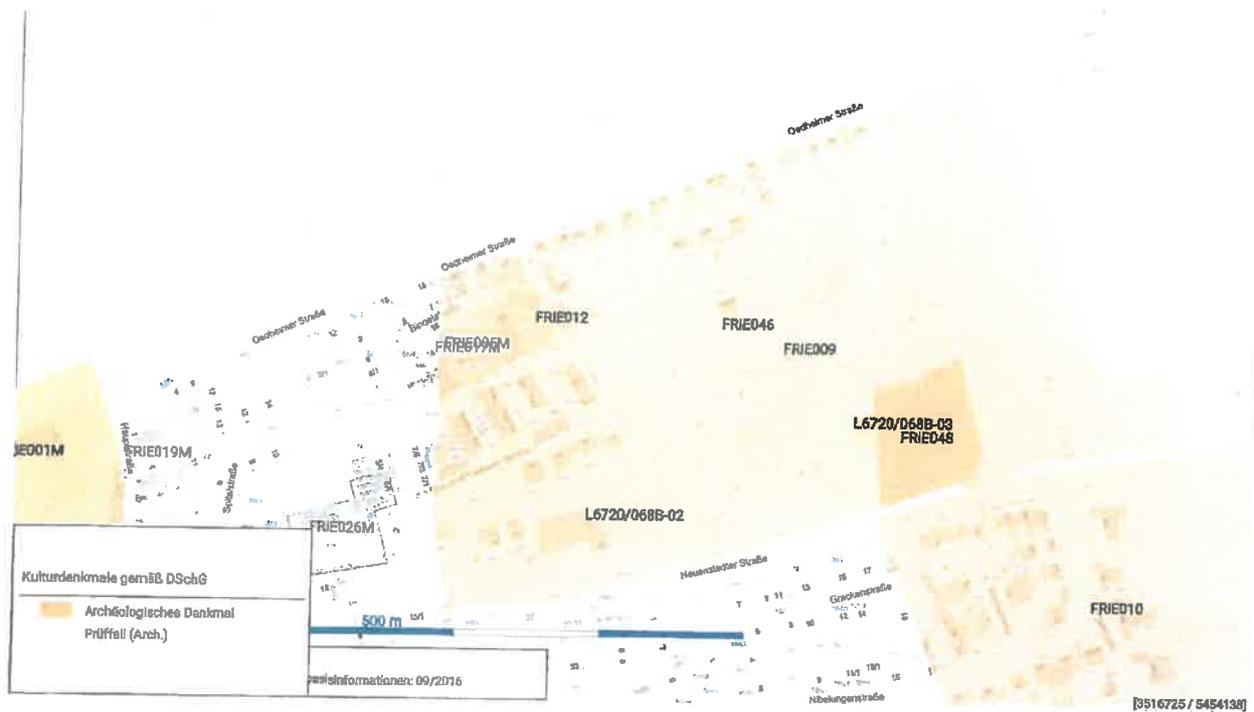
*1.) Darstellung des Schutzgutes*

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG und archäologischen Prüffallflächen. Im Einzelnen sind dies:

- Nr. 9 (FRIE009): Seit dem Jahr 1968 liegen neolithische und römische Lesefunde von Oberflächenbegehungen des Areals vor. Die römischen Funde belegen die Existenz eines Vicus im Umfeld des als Grabungsschutzgebiet ausgewiesenen römischen Kleinkastells (FRIE 048, Parz. 972 und 974, außerhalb des Plangebiets).
- FRIE012: alamannisches Gräberfeld. 1912 und 1970 wurden bei Bauarbeiten mehrere Gräber angeschnitten.
- Nr. 5M (FRIE 005M): mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Kochendorf (Archäologischer Prüffall).
- Nr. 16M (FRIE 017M): (abgegangener ) Syndikus Jägerscher Bau (Archäologischer Prüffall).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.



## 2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Vorhabenträgers archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine archäologische Fachfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth (Tel. 0711/904 45 243, [andrea.neth@rps.bwl.de](mailto:andrea.neth@rps.bwl.de)) oder Olaf Goldstein (Tel. 0711/904 45 304, [olaf.goldstein@rps.bwl.de](mailto:olaf.goldstein@rps.bwl.de)).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

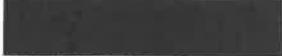
Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted Signature]

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

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

Stadtverwaltung  
Bad Friedrichshall  
Rathausplatz 1  
74177 Bad Friedrichshall

Freiburg i. Br., 10.07.2019  
Durchwahl (0761)   
Name:   
Aktenzeichen: 2511 // 19-05778

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "11/3 Neuenstädter Straße II", Stadt Bad Friedrichshall, Lkr. Heilbronn  
(TK 25: 6721 Bad Friedrichshall)**

**Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 06.06.2019

Anhørungsfrist 19.07.2019

### **B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 10.10.2017 (Az. 2511//17-09261) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

