

## **Bebauungsplan 19/24 Heilbronn „Neckarbogen West“**

### **Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn - Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen West“**

#### **Bericht zu Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.06. bis zum 04.07.2025, mit Verlängerung bis 11.07.2025 erfolgt.

#### **Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag**

##### Stellungnahme von Behörden zur Abwägung

Keine Stellungnahme abgegeben:

- Blinden- und Sehbehindertenverband Württemberg e.V.
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Heilbronner Verkehrsverbund
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Polizeipräsidium Heilbronn
- GigaNetz BW
- NHF mbH

Keine Bedenken oder Anregungen:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Handwerkskammer Heilbronn-Franken
- Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken

<b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>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:</p> <p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><u>1.1 Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet treten anthropogene Ablagerungen in Form von Aufschüttungen und Auffüllungen auf. Darüber hinaus werden die Festgesteinseinheiten "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" und "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund erwartet.</p> <p>Die Angaben zur Geologie beziehen sich ausschließlich auf das Bebauungsplangebiet, der nicht flächengleiche Flächennutzungsplan wurde nicht berücksichtigt. 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.</p> <p><u>1.2 Geochemie</u></p> <p>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.</p> <p><u>1.3 Bodenkunde</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>2. Angewandte Geologie</b></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

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 kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die Auffüllungen sind möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr 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, wenn diese zur Sulfat-Lösung in den Gesteinen der Grabfeld-Formation führen können.

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. lehmgefüllte

Die Hinweise werden unter Punkt C.5 „Ingenieurgeologie“ in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Textteil A8.3 wird um den Passus ergänzt, dass die Errichtung technischer Versickerungsanlagen unzulässig ist.

Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.2 Hydrogeologie

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

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)

Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

## **3. Landesbergdirektion Bergbau**

Mit der Aufnahme eines Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt.

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

## **Allgemeine Hinweise**

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

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) 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.

**2 Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, 03.07.2025**

**Vorgebrachte Stellungnahme**

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 5 und 8 – Umwelt und Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

**Raumordnung**

Mit den vorgelegten Planungen soll eine Teilfläche des neuen Stadtteils Neckarbogen, der eine nachhaltige Quartiersentwicklung anstrebt, planungsrechtlich umgesetzt werden. Hierzu soll auf einer Fläche von ca. 4,08 ha ein Urbanes Gebiet entstehen, das neben Wohnnutzungen auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleistung, Handel und öffentliche Einrichtungen ermöglichen soll.

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen darstellt, wird die erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Wir weisen

**Stellungnahme der Verwaltung**

darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sofern das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.

Das Konzept der Stadt Heilbronn, die früher als Güterbahnhof dienenden Flächen nunmehr als urbanes Stadtquartier mit einer hohen Bruttowohndichte auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans nachzunutzen, werden aus raumordnerischer Sicht begrüßt.

Uns wurde die Beteiligung zum Entwurf der Bauleitpläne nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Soweit ersichtlich fand im Jahr 2013 eine frühzeitige Beteiligung zum „Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 19/10 Infrastruktur Neckarbogen“ statt. Wir empfehlen, diesen Verfahrensgang zur Nachvollziehbarkeit noch mit in die Begründungen zu ergänzen.

Mit Blick auf die Planungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan bitten wir um Überprüfung und Anpassung der Plangebietsgrößen. Laut Bebauungsplan beträgt die Plangebietsgröße 4,08 ha, nach der Begründung zum Flächennutzungsplan beträgt der Änderungsbereich hingegen 3,91 ha.

Die planungsrechtliche Historie wurde in der Begründung unter 3.4 „Aufstellungsbeschluss“ ergänzt:

„ Am 22.07.2010 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 19/10 Heilbronn „Neckarvorstadt“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Mit gleicher Sitzung wurde beschlossen, das Plangebiet künftig „Neckarbogen“ zu benennen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die bauleitplanerische Entwicklung für das gesamte Bundesgartenschau Gelände resp. für den Stadtteil Neckarbogen eingeleitet. Vom 16.08.2010 bis 27.08.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Ebenso fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In der Gemeinderatsitzung am 24.07.2013 fand mit dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ die Abwägung der dabei vorgebrachten Stellungnahmen statt (GR-Drucksache Nr. 222 vom 01.07.2013 mit Anlage des Berichts vom 01.07.2013 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn wird generalisiert dargestellt. Die Flächengrößen im FNP sind nicht katastergenau eingezeichnet und entsprechen somit nicht den Größen im Bebauungsplan.

Dass die Stadt Heilbronn als Oberzentrum einen Bedarf für die Wohnbauflächenausweisung nachweisen kann, ist unstrittig. Insofern bestehen gegen die Ausweisung der Wohnbauflächen keine Bedenken.

Mit Blick auf die Bedarfsberechnung geben wir an dieser Stelle dennoch den Hinweis, dass die Bedarfsermittlung auf möglichst aktuelle Daten gestützt werden sollte, um eine angemessen belastbare Prognose treffen zu können. Vorliegend wurde jedoch ein Planungszeitraum von 2020 – 2035 gewählt. Der Berechnung sollte ein aktueller Planungszeitraum, zum Beispiel 2024 – 2039 zugrunde gelegt werden.

Weiter weisen wir darauf hin, dass kommunale Reserveflächen i.d.R. mit 100 % anzurechnen sind. Reserveflächen in privater Hand sind schwieriger zu aktivieren, gleichwohl ist bei langen Planungshorizonten (> 5 Jahre) über die Jahre hinweg erfahrungsgemäß immer von einer gewissen Aktivierung auszugehen. Landesweit üblich und durch die Praxis bestätigt ist eine Aktivierungsquote zwischen 25 % und 30 %<sup>1</sup>. In der Berechnung wird eine Aktivierungsquote von 50% zugrunde gelegt. Mit Blick auf den sich ergebenden Wohnbauflächenbedarf (absolut) sollte die Aktivierungsquote noch angepasst werden.

Die weit über der vorgegebenen Bruttowohndichte von 70 EW / ha nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Regionalplan) erreichte Bruttowohndichte wird ausdrücklich begrüßt.

Da in einem Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelbetriebe allgemein zulässig sind, weisen wir aber vorsorglich auf die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan hin. Mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe werden bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration angesehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum behandelt, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Kon-

Der Hinweis, dass bei der Bedarfsermittlung ein aktueller Planungszeitraum zugrunde gelegt werden soll, wird für dieses Bebauungsplanverfahren lediglich zur Kenntnis genommen.

Für die anstehende Aufstellung des Wohnbauflächen- und Gewerbeentwicklungskonzepts wird die Plausibilitätsprüfung entsprechend fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang werden auch die Hinweise zur den kommunalen Reserveflächen und zur Aktivierungsquote aufgegriffen und zukünftig berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Großflächige Gebäudestrukturen sind nicht vorgesehen. Die Baufenster haben größtenteils eine tiefe von max. 14,00 m. Es sind kleinteilige Gewerbeflächen geplant, die auch in der Summe keinen größeren Effekt im Stile eines Einkaufszentrums haben werden.

zentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

## **Umwelt**

### Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren

#### **Naturschutz:**

##### 1. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft:

Naturschutzgebiete im Regierungsbezirk Stuttgart sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Kernflächen von Biotopverbundflächen trockener Standorte (vgl. FACHPLAN LANDESWEITER BIOTOPVERBUND, LUBW, 2020). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde erfolgte eine entsprechende Berücksichtigung bisher nicht. Diesbezüglich ist sich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Heilbronn abzustimmen.

##### 2. Artenschutz:

Auf Teilen der überplanten Flächen befinden sich Vorkommen der besonders geschützten Schwarzen Mörtelbiene (*Megachile parietina*) und der besonders geschützten Spitzfühler-Stängelbiene (*Hoplitis acuticornis*). Dazu befinden sich auf der Fläche der geplanten Ausgleichsmaßnahme des Wechselkrötengewässers Vorkommen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), der besonders geschützten Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*), der besonders geschützten Schwarzen Mörtelbiene (*Megachile parietina*) und der besonders geschützten Spitzfühler-Stängelbiene (*Hoplitis acuticornis*). Diese Insektenarten

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz des Planungs- und Baurechtsamts als untere Naturschutzbehörde nimmt zu diesem Sachverhalt wie folgt Stellung:

Das Thema Biotopverbundflächen wird im Gutachten nicht thematisiert obwohl Flächenanteile des B-Plans in Kernflächen von Biotopverbundflächen trockener Standorte liegen. Allerdings handelt es sich dabei um eine vergleichsweise kleine Fläche. Nachdem die Gesamtfläche des B-Plans Teil der BUGA 2019 war, wurde diese bereits seinerzeit vollständig überformt, so dass dort zwischenzeitlich keine relevanten Artvorkommen oder Lebensräume vorhanden waren. Die aktuell durchgeführten Untersuchungen belegen, dass zwischenzeitlich wieder eine Besiedlung durch Wechselkröten und Mauereidechsen sowie von verschiedenen wertgebenden Vogelarten erfolgte. Für Wechselkröten und Vogelarten werden FCS-bzw. CEF-Maßnahmen durchgeführt vor Ort durchgeführt, so dass die Eingriffe vor Ort ausgeglichen werden. Für die Mauereidechsen erfolgt eine etwas entfernt liegende Ausgleichsmaßnahme (FCS-Maßnahme). Gleichzeitig bleibt der „Westwall mit Wechselkröten-Laichbiotop“ als zentraler und bedeutsamer Bestandteil dieser Kernfläche erhalten.

sind Teil des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg (ASP). Die Umsetzung des ASP stellt eine zentrale Aufgabe der höheren Naturschutzbehörde dar und dient im Wesentlichen dazu, gefährdete Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste zu erhalten.

Im Vorfeld der Umsetzung der jeweiligen Vorhaben sind daher auch Vorkommen dieser Arten abzu prüfen und entsprechende Vorkommen im Rahmen der Ausführungsplanung möglichst zu berücksichtigen. Seitens der höheren Naturschutzbehörde wird zudem eine Abstimmung eines Erhaltungskonzeptes empfohlen.

Im Vorhabenbereich wurden Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse und der streng geschützten Wechselkröte verzeichnet. Aufgrund der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde eine Ausnahme erforderlich.

Der entsprechende Antrag hierfür wurde bereits am 17.04.2025 eingereicht und die Ausnahme mit Entscheidung vom 28.05.2025 des Regierungspräsidiums Stuttgart erteilt.

### 3. Eingriff/Ausgleich:

Auf der Fläche der geplanten Ausgleichsmaßnahme des Wechselkrötegewässers befinden sich Kompensationsmaßnahmen. Es muss sichergestellt sein, dass die Ausgleichsmaßnahme des Wechselkrötegewässers nicht die Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen beeinträchtigt. Diese Prüfung obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Heilbronn. Eine mögliche Beeinträchtigung besteht nach Prüfung der Unterlagen bei folgenden Kompensationsmaßnahmen:

- Umsiedlung von Heuschrecken, Nr. 805.000.010.471
- Umsetzung von Pflanzen, Nr. 805.000.010.468
- Anlage von Biotopflächen für Zauneidechse und Wildbienen, Nr. 805.000.010.473
- Zurückdrängen bzw. Entnahme bestimmter Gehölzarten, Nr. 805.000.010.465

Vor diesem Hintergrund ist der Eingriff als untergeordnet zu bewerten und wird nicht beanstandet.

Die Beurteilung ergeht vorbehaltlich einer Bewertung durch das für den Biotopverbund innerhalb der Stadt Heilbronn zuständigen Grünflächenamts.

### Artenschutz:

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die beiden streng geschützten Arten Mauereidechse und Wechselkröte wurde vom Vorhabenträger eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt. Diese Ausnahme wurde am 8.05.2025 erteilt.

Die beiden Arten sind zuständigkeitshalber deshalb nicht Bestandteil dieser Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Anmerkung: Der Standort für die Anlage eines Wechselkrötenlaichgewässers (FCSMaßnahme) mit einer Größe von 180-220 m<sup>2</sup> am Rand einer bestehenden Ausgleichsmaßnahme wurde mit dem Planer abgestimmt und so gewählt, dass keine Konflikte mit anderen Arten oder Maßnahmen, für die diese Fläche angelegt wurden, ausgelöst werden. Ganz im Gegenteil. Durch die Anlage des Laichgewässers wird diese Ausgleichsfläche zu einem wichtigen Lebensraum für die streng geschützte, lebensraumtypische und wertgebende Wechselkröte zusätzlich aufgewertet.

Mit der Anlage einer 850 m<sup>2</sup> großen Blühbrache als CEF-Maßnahme für die Vogelarten Stieglitz und Dorngrasmücke wird das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden. Dem Fachgutachter folgend, kann auf ein Monitoring, das den Erfolg der Maßnahme nachweist, verzichtet werden. Eine kartographische Verortung dieser Maßnahmenfläche erfolgt durch Angabe der Flurstücksnummern im Textteil A.9 des Bebauungsplans und der parzellengenauen Darstellung dieser Flurstücke in Geltungsbereich A des zeichnerischen Teils. Fachgutachterliche Ausführungsplanungen mit

- Einbringen von Nahrungspflanzen und Rubus-Stängeln, Nr. 805.000.010.475

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten weitere Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich sind, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

#### 4. Ergänzende Hinweise:

Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff. BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere

Hinweisen zur dauerhaften Pflege wurden mittlerweile ergänzt und liegen den Bebauungsplanunterlagen im weiteren Verfahren zugrunde.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen für Mauereidechsen und Wechselkröten werden vor Beginn der Baumaßnahmen realisiert. Für die Herstellung der Blühflächen für Vögel, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen sind, ist nach Absprache mit dem Büro ATP eine vorgezogene Realisierung nicht notwendig. Die Fläche werden nach Abschluss der jeweiligen Hochbaumaßnahmen realisiert.

auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb", des „BfN“ sowie des "Biosphärenreservates Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.
- 

#### Stellungnahme zum Flächennutzungsplanverfahren

##### **Naturschutz:**

Es bestehen keine Einwendungen, wenn der dazugehörige Bebauungsplan beschlussfähig ist.

Im Textteil des Bebauungsplans unter A 8.8 ist festgesetzt, dass im Plangebiet auf insektenschonende Beleuchtung u.a. mit insektendicht eingehausten Beleuchtungskörpern zu achten ist, deren Leuchtspektrum möglichst wenige Blauanteile zu beinhalten hat.

Zum Schutz von Amphibien (Wechselkröte) sind unter den Punkten A.8.4 und 8.5 bauzeitliche (Amphibienschutzzaun, künstliche Verstecke, baubegleitende Kontrollen) und dauerhafte Maßnahmen (dauerhafte Absperreinrichtungen, Einbau von durch Roste abgedeckte Rinne, Anlage von Unterschlupfmöglichkeiten) festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt bereits die Anbringung von 4 Nistgelegenheiten für Vögel pro Gebäude fest. In Summe ergibt dies eine Zahl von über 100 Nistkästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine zusätzliche Anbringung von Nistgelegenheiten an Bäumen im Plangebiet ist jedoch jederzeit möglich.

Im Textteil A.11.2 des Bebauungsplans wird das Pflanzgebot für Bäume auf Baugebietsflächen um die Eigenschaften „standortgerecht und klimaverträglich“ ergänzt.

Im Textteil unter A.8.1 ist eine fachgerechte und dauerhafte Begrünung auf Dächern festgesetzt.

Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst und setzt das Plangebiet als wohngebietsorientierte gemischte Baufläche fest. Es werden dort keine dem Bebauungsplan widersprechende Festsetzungen getroffen.

Die arten- und naturschutzfachlichen Belange werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere obige. Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass auch ein Flächennutzungsplan unwirksam ist, sofern Festsetzungen des FNP mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutz-rechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind und diese ein unüberwindbares rechtliches Hindernis darstellen.

## **Landesamt für Denkmalpflege**

### Bau- und Kunstdenkmalpflege

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen nach aktuellem Sachstand keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich das vorgesehene Gebiet im Verdachtsbereich der flächenhaften Neckar-Enz-Stellung befindet, bei deren baulichen Anlagen es sich in der Summe um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) handelt.

Abseits von Verteidigungsbauwerken wie Bunkern oder Flakstellungen umfassen die baulichen Überreste auch Fernmeldeinfrastruktur wie Kabelstränge. Momentan liegen keine konkreten Erkenntnisse über vorhandene bauliche Zeugnisse der ehemaligen Neckar-Enz-Stellung im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans vor. Da dies allerdings nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, verweisen wir hiermit auf die Einhaltung der Bestimmungen nach § 20 DSchG. Sollten folglich, beispielsweise durch Erdarbeiten, noch Reste der einstigen Neckar-Enz-Stellung entdeckt werden, sind die zuständigen Denkmalschutzbehörden umgehend zu benachrichtigen.

### Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte:

- „Römerstraße“ (Listen-Nr. 32, ADAB-Id. 96999067); Prüffall

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der weiteren Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<https://www.denkmalpflege-bw.de/geschichte-auftrag-struktur/archaeologische-denkmalpflege/rettungsgrabungen>). Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten.

- 1) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken mehr.
- 2) D2) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall wären denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Andernfalls wäre der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind

Unter Punkt C.4 des Textteils des Bebauungsplans wird das Thema Denkmalschutz bereits wie folgt berücksichtigt:

Im Umfeld des Plangebiets wurden Teilstücke römischer Straßen – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – entdeckt. Im gesamten Geltungsbereich ist bei Bodeneingriffen mit weiteren archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

Im Vorfeld der Bundesgartenschau 2019 wurde bereits im Rahmen eines umfangreichen Baugrundmanagements der Boden im Plangebiet bis zu einer Tiefe von 4,0 m ausgehoben.

in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären.

Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **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.

Die Bebauungsplanunterlagen werden nach Rechtskraft dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

### 3 Regionalverband Heilbronn-Franken, 01.07.2025

#### Vorgebrachte Stellungnahme

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:

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

Mit Blick auf Plansatz 2.4.0 (5) begrüßen wir die geplante städtebauliche Dichte. Damit trägt die Stadt Heilbronn im Rahmen ihrer oberzentralen Funktion zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Auslastung öffentlicher Verkehre bei.

Zudem begrüßen wir die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs anhand der Plausibilitätshinweise des Wirtschaftsministeriums in den Unterlagen.

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

#### Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme.

Die Bebauungsplanunterlagen werden nach Rechtskraft dem Regionalverband zur Verfügung gestellt.

**4 Bundesnetzagentur, 02.10.2024**

<b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o.g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt.</p> <p>Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.</p> <p>Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:</p> <p><i>[Betreiber sind dem Planungs- und Baurechtsamt bekannt und wurden aus datenschutzgründen entfernt]</i></p>	<p>Die genannten Betreiber wurden angeschrieben und mit Frist bis 02.09.2024 um Stellungnahme gebeten. Der Rücklauf ergab keine Betroffenheit von Richtfunkstrecken.</p>

**5 Deutsche Telekom Technik GmbH, 30.06.2025**

<b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugesuchsverfahren berücksichtigt.</p>

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

Kontakt: [...]

Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.

Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma.

Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

## 6 Terranets bw GmbH, 24.06.2025

### Vorgebrachte Stellungnahme

In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.

Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: [www.bil-leitungsauskunft.de](http://www.bil-leitungsauskunft.de).

### Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme

## 7 Vodafone NRW GmbH, 02.07.2025 und 07.07.2025 (Bebauungsplan)

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>02.07.2025</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:<a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**8 Vodafone NRW GmbH, 02.07.2025 (Flächennutzungsplan)**

<b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**9 Planungs- und Baurechtsamt, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, 14.07.2025**

<b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Naturschutz:</p> <p>Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Basis von Ökopunkten wird im Grundsatz zugestimmt. Auf eine Unstimmigkeit wird hingewiesen: In Tabelle 10/ Seite 52 wird der Biototyp 60.10 mit 4 WP statt mit 1 WP bewertet.</p> <p>Außerdem fehlt den zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen die kartographische Verortung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen („Zuordnung der planexternen Ausgleichsflächen“). Ebenso liegen den Unterlagen keine Pflegekonzepte („Maßnahmenblätter“) zu den einzelnen Maßnahmen bei. Diesbezüglich sind die Unterlagen unvollständig. Diese Unterlagen sind nachzureichen.</p> <p><u>Schutzgebiete/Biotopverbund</u></p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, FFH-Gebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen</p>	<p>Bei der Einstufung der Fläche als Biototyp "60.10" handelt es sich um einen redaktionellen Fehler in der Bilanztafel. Der korrekte Biototyp ist "37.20" mit einer Bewertung von 4 Wertpunkten für das Gärtneriegelände. An der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergeben sich aufgrund der redaktionellen Richtigstellung keine Änderungen.</p> <p>Der Umweltbericht wird diesbezüglich angepasst.</p> <p>Die kartographische Verortung der Flächen wurde zwischenzeitlich in Artenschutzgutachten und Umweltbericht ergänzt. Pflegekonzepte wurden erstellt und liegen den Bebauungsplanunterlagen zum Entwurfsbeschluss bei.</p>

Das Thema Biotopverbundflächen wird im Gutachten nicht thematisiert obwohl Flächenanteile des B-Plans in Kernflächen von Biotopverbundflächen trockener Standorte liegen. Allerdings handelt es sich dabei um eine vergleichsweise kleine Fläche. Nachdem die Gesamtfläche des B-Plans Teil der BUGA 2019 war, wurde diese bereits seinerzeit vollständig überformt, so dass dort zwischenzeitlich keine relevanten Artvorkommen oder Lebensräume vorhanden waren. Die aktuell durchgeführten Untersuchungen belegen, dass zwischenzeitlich wieder eine Besiedlung durch Wechselkröten und Mauereidechsen sowie von verschiedenen wertgebenden Vogelarten erfolgte. Für Wechselkröten und Vogelarten werden FCS-bzw. CEF-Maßnahmen durchgeführt vor Ort durchgeführt, so dass die Eingriffe vor Ort ausgeglichen werden. Für die Mauereidechsen erfolgt eine etwas entfernt liegende Ausgleichsmaßnahme (FCS-Maßnahme). Gleichzeitig bleibt der „Westwall mit Wechselkröten-Laichbiotop“ als zentraler und bedeutsamer Bestandteil dieser Kernfläche erhalten. Vor diesem Hintergrund ist der Eingriff als untergeordnet zu bewerten und wird nicht beanstandet. Die Beurteilung ergeht vorbehaltlich einer Bewertung durch das für den Biotopverbund innerhalb der Stadt Heilbronn zuständigen Grünflächenamts.

#### Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die beiden streng geschützten Arten Mauereidechse und Wechselkröte wurde vom Vorhabenträger eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt. Diese Ausnahme wurde am 28.05.2025 erteilt. Die beiden Arten sind zuständigkeitshalber deshalb nicht Bestandteil dieser Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Anmerkung: Der Standort für die Anlage eines Wechselkrötenlaichgewässers (FCSMaßnahme) mit einer Größe von 180-220 m<sup>2</sup> am Rand einer bestehenden Ausgleichsmaßnahme wurde mit dem Planer abgestimmt und so gewählt, dass keine Konflikte mit anderen Arten oder Maßnahmen, für die diese Fläche angelegt wurden, ausgelöst

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und dem Regierungspräsidium weitergegeben.

Das Grünflächenamt ist in die Planungen einbezogen.

werden. Ganz im Gegenteil. Durch die Anlage des Laichgewässers wird diese Ausgleichsfläche zu einem wichtigen Lebensraum für die streng geschützte, lebensraumtypische und wertgebende Wechselkröte zusätzlich aufgewertet.

Mit der Anlage einer 850 m<sup>2</sup> großen Blühbrache als CEF-Maßnahme für die Vogelarten Stieglitz und Dorngrasmücke wird das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden. Dem Fachgutachter folgend, kann auf ein Monitoring, das den Erfolg der Maßnahme nachweist verzichtet werden. Eine kartographische Verortung dieser Maßnahmenfläche fehlt in den Unterlagen. Ebenso wie eine fachgutachterliche Ausführungsplanung mit Hinweisen zur dauerhaften Pflege. Diese ist in Abstimmung mit der UNB zu erstellen.

#### Sonstiges

Aus dem Kapitel 4.2 „Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen zur Integration in den Bebauungsplan“ sind insbesondere die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags und zur insektenschonenden Beleuchtung (vgl. 5.6. Umweltbericht/Seite 41) aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Aufhängen von Nisthilfen für Vögel (vgl. 5.6. Umweltbericht/S. 41) eine Maßnahme ist, die aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich, aber sehr wünschenswert und sinnvoll ist (vgl. Fachgutachten „Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ in Heilbronn – Artenschutzfachliche Beurteilung und Maßnahmenkonzept – Dezember 2023 – aktualisiert April 2024, Seite 30).

#### **Gewässerschutz:**

##### Grundwasserschutz:

Flächennutzungsplan:

Gegen den vorliegenden Plan bestehen aus der Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

Rechtskräftige Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Eine kartographische Verortung der Blühbrache erfolgte durch parzellengenaue Darstellung der entsprechenden Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Fachgutachterliche Ausführungsplanungen mit Hinweisen zur dauerhaften Pflege wurden mittlerweile ergänzt und liegen den Bebauungsplanunterlagen im weiteren Verfahren zugrunde.

Festsetzungen zu Maßnahmen gegen Vogelschlag und insektenschonender Beleuchtung sind im Textteil des Bebauungsplans unter den Punkte A 8.6 und 8.8 getroffen.

Mit der Festsetzung im Textteil A 8.7, wonach pro neuem Gebäude vier Nisthilfen für Vögel anzubringen sind, wird diesem Umstand Rechnung getragen. In Summe kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet mehr als 100 Nisthilfen geschaffen werden.

Ein zusätzliches Anbringen von Nistgelegenheiten für Vögel und Fledermäuse an Bäumen im Plangebiet ist jedoch jederzeit möglich.

#### Bebauungsplan:

In der Maßnahmenkonzeption Ziffer 3 ist ein befüllbares und ablassbares Gewässer Geltungsbereich B nach dem Stand der Technik geplant. Angaben zur Gestaltung, insbesondere der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wirkungspfades Boden-Grundwasser, sind in den Unterlagen nicht ersichtlich. Auf Nachfrage der Wasserbehörde wurde die Tiefe (max. 80 cm mit Unterbau) und Gestaltung des Beckens (patentierete Gussasphaltgemischabdichtung) mitgeteilt. Aus Sicht der Wasserbehörde sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Vor Ausführung des Beckens sind technische Pläne und Nachweise dem Planungs- und Baurechtsamt -Umwelt und Arbeitsschutz – vorzulegen, um eine abschließende wasserwirtschaftliche Prüfung zu ermöglichen.

#### Oberflächenwasser:

Auf Grund der aktuellen Kartierungen der HWGK liegen bezüglich Hochwasser keine Berührungspunkte vor. Weitere relevanten Berührungspunkte gibt es ebenfalls nicht.

#### Abwasser:

In den Unterlagen gibt es keine Angaben zur Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Enthalten sind Anforderungen bezüglich der Oberflächenbefestigungen mit möglichst hohem Versickerungsgrad bzw. Dachbegrünungsanteil von mindestens 75% zur Minimierung der Regenwasserabflüsse. Bezüglich der Regenwasserqualität dürfen keine unbehandelten Metallteile eingesetzt werden.

Es kann aber auf Grund der ursprünglichen Rahmenplanung und den örtlichen Verhältnissen angenommen werden, dass hier die vorhandene Trennkanalisation benutzt wird. Hierzu müssen die Entsorgungsbetriebe der Stadt Heilbronn die Zustimmung erteilt haben.

Zur Vermeidung von Schmutzstoffeinträgen in das Regenwassersystem werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben, die auch im

In den „Ergänzungen zu der aus dem April 2025 datierenden Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahme“ vom November 2025, die diesem Bebauungsplan ergänzend zugrundegelegt werden, sind Regelschnitte zum geplanten Laichgewässer enthalten.

Die Annahme zur Entwässerung ist korrekt. Anfallendes Dachflächenwasser ist den beiden Seen westlich und östlich des Plangebietes zuzuführen. Die Entsorgungsbetriebe sind in das Verfahren eingebunden.

Die Anregungen wurden an die Entwässerungsbetriebe und das Amt für Straßenwesen weitergeleitet.

Zusammenhang mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Heilbronn zu prüfen sind:

1. Einbau einer Abwasserweiche in das Regenwassersystem zur Minimierung der Folgen von Abwasserfehlanschlüssen
2. Havariekonzept zur schnellen Rückhaltung von Löschwasser oder bei Unfällen freiwerdende Schadstoffe in der Regenwasserkanalisation  
→
3. Einbau von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung
  
4. Aufnahme in den Textteil des Anschlusses von Hof-, Verkehrs- und Freiflächen (Terrassen, Balkone, Dachflächen etc.) an die Schmutzwasserkanalisation, wenn auf Grund der Nutzung mit dem Anfall von Schmutzwasser zu rechnen ist (z.B. Reinigungsabwasser von Terrassen).

#### **Altlasten:**

Die Belange der Altlastenbearbeitung werden in der Begründung und im Textteil des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

zu 1. Das öffentliche Abwassersystem in dem Bereich ist bereits gebaut. Die Entwässerungsbetriebe sehen den Einbau einer Abwasserweiche nicht als zielführend an

zu 2. Nach den bekannten Regelungen werden Havariekonzepte bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig. Dies ist hier nicht der Fall. Sollten wassergefährdete Stoffe Verwendung finden, wäre das Havariekonzept von dem Betreiber für das betroffene Objekt zu erstellen.

zu 3. Regenwasserzisternen sind nicht vorgeschrieben. Anfallendes Dachflächenwasser wird den Seen westlich und östlich des Plangebietes zugeführt. Dies soll auch einer Verlandung dieser Seen vorbeugen. Zisternen wären in diesem Zusammenhang kontraproduktiv.

zu 4. Eine solche Regelung spräche gegen die Zielsetzung eines Trennsystems, Abwässer wie Schmutzwasser und Regenwasser getrennt zu sammeln und abzuleiten. Der Umgang mit solchen Flächen ergibt sich aus dem anzuwendenden Regelwerk und der Abwasser-satzung der Stadt Heilbronn.

Ein Hinweis zu den Altlastverdachtsfläche befindet sich im Textteil unter Punkt C 6. Darin wird auch eine Kontaktaufnahme mit 63.4

Im Lageplan des B-Planes fehlen die Darstellungen der altlastverdächtigen Flächen. Es wird empfohlen diese darzustellen und für weitere Information auf 63.4 hinzuweisen.

Im Textteil vom 6.5.2025 sind die Altlastenbelange hinreichend aufgeführt.

In der Begründung vom 6.5.2025 Ziffer 10.3 Altlasten sollte darauf hingewiesen werden, dass in den gesamten Baufeldern mit aufbereiteten Auffüllungen entsprechend den Vorgaben des Bodenmanagements zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich C Ziffer 8.11 im Textteil liegt vollständig auf der Altablagerung ehem. Deponie Wolfzipfel, die Altablagerung ist technisch bereits erkundet und ist derzeit in der fachtechnischen Kontrolle für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Eine Änderung der Nutzung während der fachtechnischen Kontrolle bedarf der Zustimmung der Altlastenbewertungskommission, um negative Auswirkungen von Nutzungsänderungen zu vermeiden.

Die Nutzungsänderungen (Mauern, Geländeänderungen, Wasserabfluss) siehe Maßnahmenkonzeption Ziffer 2.1 sind daher vor Ausführung genau zu beschreiben und im Lageplan und Schnitt darzustellen, um negative Auswirkungen auf die Altablagerung, insbesondere Schadstofffreisetzungen und -verschleppungen, zu vermeiden.

Die Bodenschutzbehörde hat die ergänzte Skizze gesichtet und kann der Umnutzung als Ausgleichmaßnahme zustimmen, sofern sichergestellt wird, dass das zufließende Niederschlagswasser durch die Natursteinmauer nicht aufgestaut wird, linienförmig versickert wird und weiterhin oberflächlich abfließen kann. Entsprechende technische Pläne und Beschreibungen der Mauergestaltung (Fundamentbefestigung, hangseitige Anschüttung, talseitige Abflussmöglichkeit) sind dem Planungs- und Baurechtsamt – Umwelt und Arbeitsschutz – vor Ausführung zur Zustimmung vorzulegen.

empfohlen. Auf die Darstellung der Flächen im zeichnerischen Teil wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

In der Begründung unter 10.3 „Altlasten“ wird dieser Satz ergänzt.

Die Ausführung der Mauer ist bereits in Teilen abgeschlossen. Eine Abstimmung mit 63.4 erfolgte auf direktem Wege.

In den „Ergänzungen zu der aus dem April 2025 datierenden Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahme“ vom November 2025, die diesem Bebauungsplan ergänzend zugrundegelegt werden, ist ein aktualisierter schematischer Schnitt durch die Trockensteinmauer enthalten.

Mit diesen Unterlagen kann die Bodenschutzbehörde (Altlasten) die Umnutzung in der Altlastenbewertungskommission vorstellen, deren Zustimmung ist zu erwarten.

Die Zuordnung der planexternen Ausgleichsflächen basiert auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.7.2013 zum BP 19/10 Infrastruktur Neckarbogen. Dabei wird das Flurstück Nr.: 2826 aufgeführt, welches auf der AA 00146 Schollenhalde BN 4 HB: fachtechnische Kontrolle liegt. Für die Altablagerung ist eine Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung geplant, die im Rahmen der fachtechnischen Kontrolle und der Kampfmittelbergung zurückgestellt wurde.

Einer Nutzung als Ausgleichsfläche kann zugestimmt werden, sofern sichergestellt wird, dass altlastenbedingte Maßnahmen (Niederschlagswasserableitung, Oberflächenabdichtungen), durch die Nutzung nicht behindert werden. Hierzu sind die vorgesehenen baulichen Maßnahmen insbesondere Geländeänderungen zu beschreiben, darzustellen, zu bewerten und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Zustimmung der Altlastenbewertungskommission ist unter den obigen Anforderungen zu erwarten.

### **Bodenschutz:**

Eigenständige schützenswerte Belange des Bodenschutzes werden durch den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan nicht berührt. Die Fläche war bereits anthropogen überprägt und mehrfach aufgefüllt. Es bestehen keine Bedenken aus Sicht des Bodenschutzes.

Hinsichtlich der Eingriff-Ausgleichsberechnung wird für das Schutzgut Boden im Umweltbericht vom April 2025 Büro IUS, Heidelberg nicht die übliche Berechnung nach den Bodenfunktionen durchgeführt. Da die Eingriffe für das Schutzgut Boden signifikant sind (siehe Ziffer 2.2), sind die drei Bodenfunktionen für die Eingriffe zu bewerten und nicht die Anteile der Versiegelungen (siehe Seite 54, Tabelle 8). Damit kann eine vergleichbare Bewertung erfolgen. Es wird gebeten, die Eingriffsbewertung standardisiert durchzuführen, um eine einheitliche

Das Flurstück Nr. 2826 wurde durch besagten Gemeinderatsbeschluss als vorgezogene Ausgleichsfläche (u.a. als Lebensraum für Schmetterlinge) festgesetzt und dient seitdem zusammen mit den Flurstücken 2832, 2872, 2875 diesem Zweck. Weitere baulichen Maßnahmen sind nicht geplant.

Die Bilanzierung des Schutzgutes Boden orientiert sich methodisch an den bereits durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen

- BP 19/16 Neckarbogen Ost (17.04.2014),
- BP 19/21 Neckarbogen Süd (22.07.2021),
- BP 19/22 Neckarbogen Mitte (07.10.2020) sowie
- BP 19/23 Schule Neckarbogen (17.02.2021).

Bewertung durch die Bodenschutzbehörde zu ermöglichen. Die vorgeschlagenen planexternen Ausgleichsflächen liegen teilweise auf Altablagerungen und werden im Bereich Altlasten bewertet.

#### **Immissionsschutz:**

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Heine und Jud mit der Projektnummer 3698/1 vom 18. Dezember 2023 vor. Der Gutachter stellt in der schalltechnischen Untersuchung Überschreitungen mehrerer Grenzwerte in den Bereichen Straßenverkehr, Schienenverkehr, sowie Gewerbelärm fest. Unter Punkt 9 der Prognose werden Vorschläge zu Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Diese sollten unbedingt beachtet werden.

Es wird in der Prognose lediglich der Gastronomiebetrieb „Alte Rederei“ betrachtet. Es wird explizit auf den Gewerbebetrieb / Gastronomiebetrieb „HIP Island“ in der Hafenstraße hingewiesen. Über den Betrieb sind in der Vergangenheit auch schon mehrere Beschwerden aus der Umgebung des Betriebs eingegangen. Der Betrieb „HIP Island“ wird in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet.

Hinweis:

Eine Bewertung nach Bodenwertstufen ist im Bereich Neckarbogen nicht möglich, da hierfür keine Bewertungsgrundlagen (Bodenfunktionen) vorliegen und eine Ermittlung für den planungsrechtlichen Bestand nicht erfolgen kann. Daher wurden die relevanten Bodenfunktionen in allen Bebauungsplänen des Bereichs Neckarbogen auf unversiegelten bzw. offenen Flächen als "vorhanden" angenommen (ohne Zuordnung einer Wertstufe). Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Schutzgutes Boden wurde entsprechend anhand der Versiegelungsbilanz erstellt. Dabei wurde für vollversiegelte Flächen ein Defizit von 16 WP/m<sup>2</sup> und für teilversiegelte Flächen ein Defizit von 8 WP/m<sup>2</sup> angesetzt.

Mit dieser Vorgehensweise wird eine einheitliche und vergleichbare Bilanzierung für alle Bebauungspläne im Bereich Neckarbogen sichergestellt.

Die empfohlenen Festsetzungen sind bereits in den Textteil übernommen worden.

Für den Betrieb HIP Island wurde im Jahr 2016 eigens der Bebauungsplan 19/19 „Hafenstraße 17“ aufgestellt, in welchem die maximal zulässigen Lärmwerte festgesetzt sind. Für diese wurde die Annahme vorausgesetzt, dass im westlichen Bereich des Neckarbogens im Zuge von dessen Aufsiedelung ein Quartier mit der Schutzwürdigkeit eines (lärmetechnisch strenger als das nun festgesetzte urbane Gebiet zu beurteilendes) allgemeinen Wohngebietes entsteht. Den Lärmvorgaben des Bebauungsplans 19/19 folgend dürften keine Lärmimmissionen seitens des HIP Island im Neckarbogen auftreten.

Zum Betrieb des „HIP Island“ liegen bereits aufgrund mehrerer Beschwerden über Lärm schalltechnische Untersuchungen vor.

**Abfall:**

Bezüglich der Verwertung von anfallendem Bodenaushub auf betroffener Grundstücksfläche gibt es keine näheren Angaben in den Unterlagen. Auf Grund der örtlich gegebenen dichten Bebauung und den stofflichen Untergrundverhältnissen ist eine Verwertung des Bodenaushubs vor Ort nicht zielführend.

gez. Henschel