

Anhang 2 Übersicht Träger öffentlicher Belange

lfd. Nr. 2	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur
lfd. Nr. 3	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau
lfd. Nr. 9	Landratsamt Heilbronn, Bauen und Umwelt
lfd. Nr. 33	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Regierungspräsidium Stuttgart | Postfach 80 07 09 | 70507 Stuttgart

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Jutta Claß
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Name: Viktoria Hildebrand
Telefon: 0711 904-12103
E-Mail: referat21@rps.bwl.de
Geschäftszeichen: RPS21-2434-241/17/3
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 03.09.2025

Versand ausschließlich per E-Mail an:
Jutta.class@lbbw-im.de

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet "Ortskern IV" der Gemeinde Nordheim gemäß § 141 BauGB
Hier: Anhörung gemäß § 139 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 30.07.2025

Sehr geehrte Frau Claß,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

I. Raumordnung

Die Gemeinde Nordheim beabsichtigt die Sanierung ihres Ortskerns. Vor der Festlegung des Sanierungsgebietes ist eine vorbereitende Untersuchung erforderlich.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen auf Grund des frühen Planungsstadiums keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir behalten uns weiteren Vortrag jedoch vor.

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und auch auf den Regionalplan Heilbronn Franken 2020 (RegP HnF) zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs. 1 S.1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Kernort von Nordheim gemäß Plansatz 2.4.1 (Z) RegP HnF in einem Vorranggebiet für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit liegt. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu beachten, dass in diesem Bereich die Siedlungsentwicklung Vorrang vor anderen, konkurrierenden Nutzungen hat.

Darüber hinaus ist die im Regionalplan Heilbronn Franken 2020 festgelegte Bruttowohndichte gemäß 2.4.0 Abs. 5 (Z) umzusetzen. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass für die Gemeinde Nordheim vom Regionalverband Heilbronn Franken eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha ermittelt wurde. Wir empfehlen, die Bruttowohndichte einzuhalten bzw. eine höhere Dichte anzustreben, um einen künftigen Zielverstoß zu vermeiden.

Da das Plangebiet mindestens teilweise in einem HQ₁₀-Gebiet liegt und auch von Starkregenereignissen betroffen ist, weisen wir insbesondere auf den BRPH hin. Insoweit sind vor allem die **erheblichen Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung)** – insbesondere **Starkregenereignisse (= Hochwasser)** betreffend – zu prüfen. Der BRPH enthält aber auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Prüfung und Bewertung ist in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.

Abschließend ist anzuführen, dass abhängig von der geplanten weiteren Nutzung des Plangebiets das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten ist und der Flächennutzungsplan ggf. angepasst werden muss.

II. Anmerkung

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler:

☎ Tel.: 0711-904-10031 und 0711-904-10029, ✉ StEWK@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

Herr Raimund Butscher,

☎ Tel.: 0711/904-12420, ✉ Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 – Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle,

☎ Tel.: 0711/904-13207, ✉ Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe,

☎ Tel.: 0711/904-14242, ✉ Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 – Umwelt

Frau Birgit Müller,

☎ Tel.: 0711/904-15117, ✉ Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 – Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch,

☎ 0711/904-45170, ✉ ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

III. Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Schreibens 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 zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten darum, im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Viktoria Hildebrand

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, sowie zu den einzelnen Verwaltungsleistungen erhalten Sie im Internet unter:

[21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)

[21-08: Raumordnungskataster \(AROK\) \(pdf, 508 KB\)](#)

oder postalisch auf Anfrage.

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

per E-Mail

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Friedensplatz 9

74072 Heilbronn

jutta.class@lbbw-im.de

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum

Name: Mirsada Gehring-Krso

Telefon: 0761 208-3047

E-Mail: Mirsada.Gehring-Krso@rpf.bwl.deGeschäftszeichen: RPF9-4700-121/67/2
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 14.08.2025

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Ortskern IV“ der Gemeinde Nordheim; hier: Behördenbeteiligung gem. § 139 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 30.07.2025

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 liegt teilweise eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lössführende Fließerde", "Löss" und "Auenlehm" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" und "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

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

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, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen

Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten 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)

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

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

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](#).

Mit freundlichen Grüßen

Mirsada Gehring-Krso

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.



Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Bauen und Umwelt

Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Herr Suna
07131 994-7668

Telefon 07131 994-83-7668

Fax Emir.Suna@landratsamt-heilbronn.de

E-Mail

K403

Zimmer 2025- 100042- BL

Unser Zeichen 05.09.2025

Datum

Vorhaben: Vorbereitende Untersuchung im Gebiet "Ortskern IV"

Ort: Nordheim

Antragsteller: Bürgermeisteramt Nordheim, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz

Die meisten Grundstücke liegen im Innenbereich von Nordheim und sind weitgehend schon bebaut. Es finden sich neben klassischen (Wohn-)Häusern auch Scheunen und Schuppen. Es sind Grünflächen in Form von Gärten sowie ein grüner Saum (Kleingärten) entlang des Katzenbachtals vorhanden. Der Zuschnitt des Baufensters ermöglicht eine Bebauung der Flächen entlang des Katzenbachtals.

Aus Sicht des Naturschutzes ist zu prüfen, ob der nördliche unbebaute Grünbereich am Katzenbach als grüner Saum erhalten bleiben und im Bebauungsplan mittels einer Pflanzbindungen gesichert werden kann. Der Bereich ist naturschutzfachlich relevant und könnte mit erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden sein, die entsprechend bei Eingriff artenschutzrechtlich auszugleichen sind.

Da es sich um ein Innenbereichsvorhaben handelt entfällt die Betrachtung einer Eingriffsbilanz und die Notwendigkeit zum Ausgleich. Aus dem Bereich des Naturschutzes bleibt somit der Rechtsbereich des Artenschutzes von Belang.

Aus der Aufstellung der vorbereitenden Untersuchung selbst ergeben sich nicht unmittelbar artenschutzrechtliche Konflikte, da der Geltungsbereich bis auf die Flurstücke entlang des Katzenbachtal weitestgehend bereits bebaut ist. Jedoch können durch einen Bebauungsplan Möglichkeiten geschaffen, mehr und in anderer Weise zu bebauen. Dadurch kann es auch zu einer Bebauung aktueller Grünflächen oder zum Abriss von Bestandsgebäuden kommen. In diesen Fällen ist eine Betroffenheit des Artenschutzes nicht auszuschließen.

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

Mo. - Fr. 9:00 – 12:00 Uhr
Mi. 13:30 – 15:30 Uhr
und nach Vereinbarung
www.landkreis-heilbronn.de

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

Zum Untersuchungsumfang:

Die Flurstücke von denen man weiß, dass sie zeitnah bebaut werden, sind mittels einer projektbezogene Habitatpotenzialanalyse bereits auf Bebauungsplanebene genauer zu betrachten. Das Ergebnis der Habitatpotenzialanalyse (eine Potenzialabschätzung, meist einmalige Begehung) entscheidet darüber, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten können. Sollten Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, muss das betroffene Grundstück/Gebäude mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kartierung des vorhandenen Artenbestandes in der Vegetationsperiode) genauer untersucht werden und ggf. sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen für alle betroffenen, geschützten Tierarten im/am Gebäude zu formulieren und vor Baubeginn umzusetzen.

Bei den Flächen bei denen unklar ist, wann derlei Eingriffe in Zukunft erfolgen werden, wird aus Sicht des Naturschutzes mitgetragen, dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf die Ebene der Baugenehmigung abgeschichtet wird.

Die Abschiebung des Artenschutzes auf die Baugenehmigungsebene wird dann als sinnvoll erachtet, wenn keine konkreten Abrisse von Bestandsgebäuden oder Bauvorhaben in dem bereits bebauten Gebiet bekannt sind und im Zuge zukünftiger Vorhaben projektbezogene artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen sind. Bei jeglichen Abriss- und/oder Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten eine projektbezogene Habitatpotenzialanalyse bzw. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dies gilt insbesondere für europäische Vogelarten, Reptilien und Fledermäuse aber auch Totholzkäfer und Amphibien. Mit den Bauantragsunterlagen ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung zwingend einzureichen.

Auf diesen Umstand muss dann auf Bebauungsplanebene hingewiesen werden. In den textlichen Festsetzungen, sollte für die einzelnen Bauwilligen deutlich herausgearbeitet werden, dass bei Abriss bestehender Gebäude oder Bebauung bisher unversiegelter Flächen die Pflicht besteht, die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

Landwirtschaft

In dem Plangebiet liegen mehrere Hofstellen von Landwirten, außerdem grenzen weitere Hofstellen an das Plangebiet an. Die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen nicht beeinträchtigt werden. Durch den Einsatz von technischen Geräten und Maschinen ist ein gewisser Geräuschpegel verbunden, auch an Sonn- und Feiertagen und Tages-



- 1: Flurstück-53
- 2: Flurstück-348/1
- 3: Flurstück-407-grenzen-an
- 4: Flurstück-456/1-grenzen-an
- 5: Flurstück-1037-grenzen-an
- 6: Flurstück-1273

und Nachtzeit sind diese zu dulden. Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch und Lärm können nicht ausgeschlossen werden und sind ebenfalls hinzunehmen. Auch sind die Zufahrten zu den Höfen planerisch zu berücksichtigen, da Zugmaschinen und Geräte eine gewisse Größe, (Breite, Höhe, Längen) sowie Gewicht besitzen.

Grundwasser/Altlasten/Boden

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

Grundwasser und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Auf die allgemeinen gesetzlichen Regelungen zum Grundwasser- und Bodenschutz wird hingewiesen.

Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.

Altlasten

Zum Plangebiet gibt es Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke 18/13, 18/9 und 1/8 sind auf Beweise-niveau BN1 für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit B = Belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Sollten im Zuge von Aushubmaßnahmen erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen werden, ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) sowie den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Landratsamt ist umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Abwasser

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

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereits in diesem frühen Stadium der Planung die abwassertechnische Erschließung der Flächen geprüft werden sollte. Dies spart Zeit und Geld. Hierbei ist insbesondere zu klären wie der Zustand der Kanalisation und der Sonderbauwerke (Regenüberlaufbecken etc.) ist. Sind die vorhandenen Kapazitäten noch ausreichend? Gibt es bauliche Mängel? So können anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abgeschätzt werden.

Auch die Niederschlagswasserbeseitigung kann bereits in groben Zügen ermittelt werden. Ist eine Regenwasserbehandlung oder Rückhaltung notwendig oder nicht. Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Wobei die Rückhaltung des Regenwasser am Ort des Anfalls immer zu bevorzugen ist. 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 sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden. Können Flächen wieder entsiegelt werden?

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

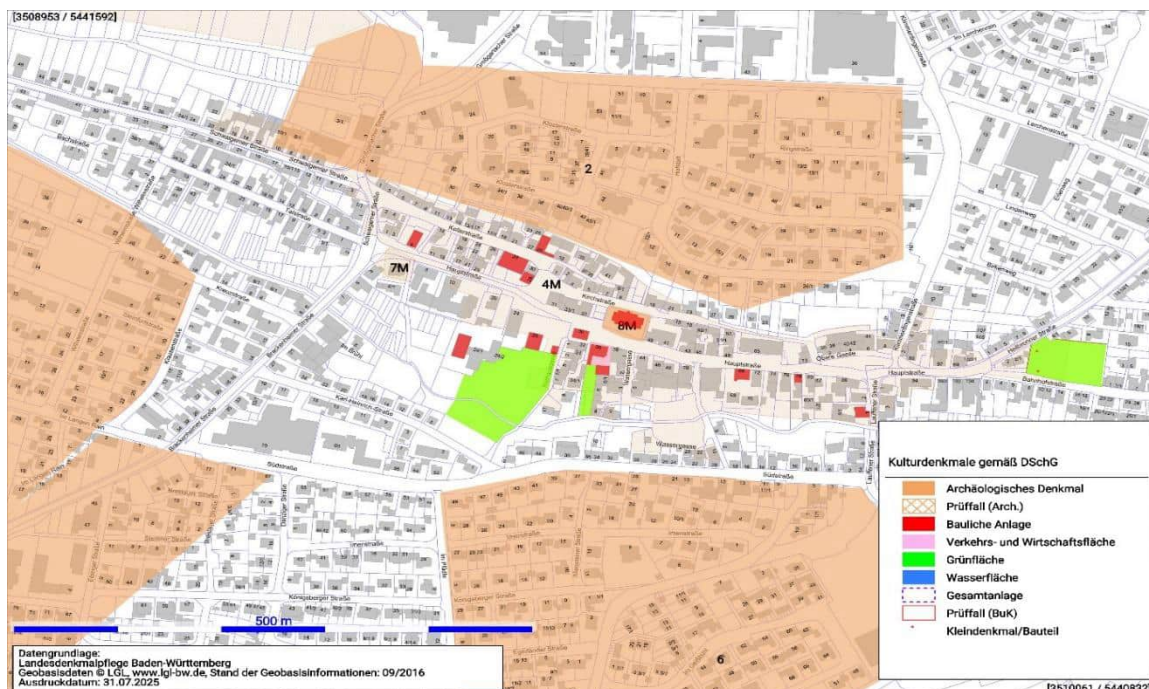
Straßen und Verkehr

Durch das Plangebiet verlaufen die K 2077 und die L 1106. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind keine Anbauabstände zu prüfen.

Weitere Verkehrsrechtliche Angelegenheiten werden von der Stadt Lauffen als zuständige Verkehrsbehörde geprüft.

Denkmalschutz

Es ergeht der Hinweis, dass sich in dem Bereich einige Kulturdenkmale (Bau und Kunst) bzw. archäologische Prüffallgebiete/ archäologische Kulturdenkmale befinden. Ggfs. sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.



Freundliche Grüße

Gez. Emir Suna

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

LBBW Immobilien Kommunalentw. GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn**Landesamt für Denkmalpflege**

Name: Fabian Just
Telefon: 0721 926-4809
E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de
Geschäftszeichen: RPS83-1-255-14/910/3
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 23.09.2025

Gemeinde Nordheim, Landkreis Heilbronn
Hier: Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Ortskern IV“, Anhörung
der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB

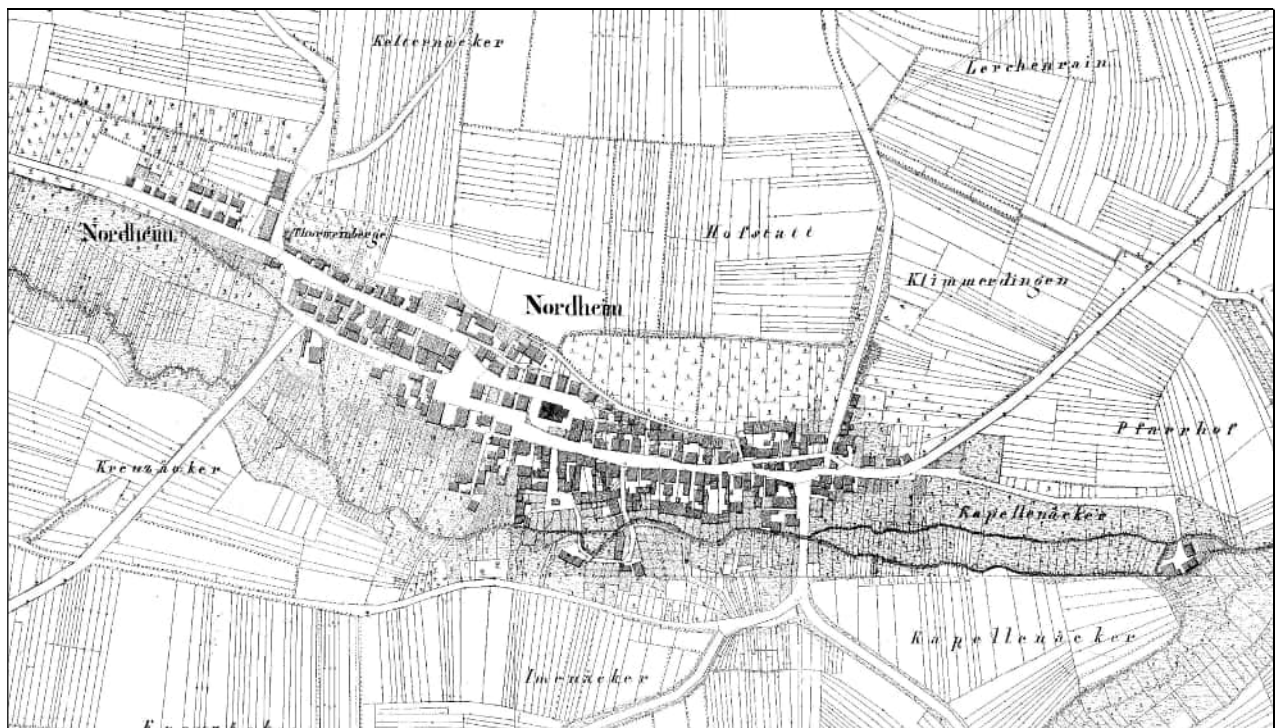
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum betreffs genannten Vorhabengebiet in Nordheim.

Das geplante Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ reicht von der Wilhelmstraße im Westen bis fast an die Obere Gasse im Osten, von den ansteigenden Höhen hinter der Kelterstraße im Norden bis zu den Wohngebieten entlang der Brackenheimer Straße im Süden und umfasst damit wesentliche Teile des historischen Kerns von Nordheim sowie angrenzend frühe Erweiterungsgebiete des Altorts.

Der Ortskern von Nordheim erstreckt sich entlang einer seichten Talmulde um den Katzentalbach, unweit der Einmündung in den östlich vorbeifließenden Neckar. Bei Nordheim handelt es sich wohl um eine fränkische Gründung aus vor- oder frühmittelalterlicher Zeit. Die frühen Siedlungsbereiche entstanden in unregelmäßiger Form parallel zum Wasserlauf des Katzentalbachs. Aufgrund der fruchtbaren Böden war der Ort noch bis ins 20. Jahrhundert hinein stark von der Landwirtschaft geprägt.

Eine nachhaltige Zäsur der jüngeren Ortsbaugeschichte in Nordheim war der große Brand von 1810, der fast 50 Gebäude zwischen Bartholomäuskirche und Württembergischer Kelter beschädigte oder komplett zerstörte. Beim folgenden Wiederaufbau an den verheerten Stellen wurden deutlich weniger Gebäude neuerrichtet und diese – auch aus Brandschutzgründen – in weitaus lockerer Stellung positioniert. Dadurch entstanden u. a. der heutige Kirchplatz sowie der sogenannte Marktplatz vor dem Rathaus. Für den Großteil der betroffenen Bewohner entstanden hingegen westlich des Altorts, auf damals noch unbebauten Flächen an der Schwaigerner Straße, neue Gehöfte. Dieser neu entstandene Ortsteil wurde auch Vordorf oder Neuweiler genannt. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts breitete sich Nordheim dann dieser Entwicklungslinie folgend weiter gen Südwesten aus. Die Eröffnung des Nordheimer Bahnhofs 1848 rund einen Kilometer östlich der Ortsmitte, direkt am Neckarufer, gab zudem den wesentlichen Impuls für die darauffolgende Erschließung der Flächen entlang der Bahnhofstraße in östliche Richtung. Die jüngeren Wohn- sowie Gewerbegebiete im Süden, im Osten als auch auf den nördlichen Höhen entstanden dann vornehmlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.



Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Nordheim, um 1830.

Das infolge des Ortsbrands von 1811 veränderte Gefüge im historischen Siedlungskern, dass sich anhand breiter Straßenquerschnitte und platzartiger Aufweitungen des Straßenraums fassen lässt, ist bis heute anschaulich ablesbar. Der bauliche Bestand ist substanziell jedoch leider bereits zu größeren Teilen stark überformt und vermittelt nur noch an wenigen Stellen ein eindruckliches Bild des alten Nordheims. Umso wichtiger wäre es, auf die im Weiteren aufgeführten erhaltenswerten Gebäuden ein besonderes Augenmerk bei den vorgesehenen Sanierungsbestrebungen im Ort zu legen und damit prägende Bausteine des historischen Ortsbilds von Nordheim auch für künftige Generationen zu bewahren.



Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Nordheim, Überlagerung mit heutigem Gebäudebestand.

Die folgende Auflistung enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§2 und §28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer darauffolgenden Auflistung aufgeführt. Die Listen sind alphabetisch sortiert. Im anschließenden denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet und grafisch zusammengefasst.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



Hauptstraße 9 (§ 2 DSchG):

Kleinkinderschule der Seyboldschen Stiftung, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und flach geneigtem Satteldach, Erdgeschoss ins Sandsteinquadern, darüber Backstein mit Ziegelbändern und Werksteingliederungen, giebelseitig einachsiger flacher Mittelrisalit, traufseitige Erschließung, im Inneren zwei Säle, Küche, Wohnung, erbaut im Auftrag von Wilhelm von Seybold nach Entwurf von Werkmeister Maute, 1867 (a, i).

Das Gebäude ist ein anschauliches Beispiel für die im 19. Jahrhundert neue Bauaufgabe des Kindergartens, hierzu-lande oft als Kleinkinderschule bezeichnet. Diese Einrichtungen ermöglichten die Betreuung von Kindern vor dem Schulalter. Solche Kindergärten wurden notwendig, damit die Kleinkinder versorgt waren, während beide Elternteile der Fabrik oder - wie im Falle Nordheims - der Landarbeit nachgehen konnten. Neben den Aufenthaltsräumen befanden sich im Haus auch die Wohnung der Kinderlehrerin sowie ein von der Stifterfamilie Seybold genutzter Keller. Ge-gründet wurde die Kleinkinderschule bereits dank einer Stif-tung des Nordheimer Gutsbesitzer Wilhelm von Seybold 1857. Zehn Jahre später zog sie in den Neubau um, der bis heute als Kindergarten dient. Mit seiner Architektur steht das Gebäude noch in der Tradition des Klassizismus, wobei der Materialkontrast der in Werk- und Backstein aufgeföhr-ten Fassaden bereits dem Historismus der frühen Gründer-zeit verpflichtet ist. Das Gebäude ist so ein für Nordheim wichtiges Zeugnis der Sozial- und Erziehungsgeschichte im 19. Jahrhundert.



Hauptstraße 29 (§ 2 DSchG):

Haus Emert, Wohnhaus einer Hofanlage, zweigeschossiger verputzter Bau, Satteldach mit Aufschiebling, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, Giebel mit Geschossvorkragungen, giebelseitige Erschließung, erbaut für Johann Baltasar Emert, 1741.

Das Gebäude erhebt sich in markanter Ecklage auf dem historischen Marktplatz von Nordheim. Es wurde für den Heiligenpfleger und Gerichtsverwandten Johann Baltasar Emert und damit für einen Angehörigen der Dorfelite errichtet. Das Gebäude veranschaulicht frühneuzeitliche Wohn- und Lebensverhältnisse und ist Zeugnis der Sozial- und Ortsbaugeschichte.



Hauptstraße 30 (§ 28 DSchG):

Altes Rathaus (heute Bücherei), zweigeschossiger Bau, Satteldach mit einseitigem Halbwaln und Glockenreiter mit Welscher Haube, massives verputztes Erdgeschoss mit Eckquaderung und zwei großen Rundbogentoren, darüber Fachwerk mit Geschossvorkragungen, Sandsteintafel mit Steinmetzwappen, Initialen und Baudaten, errichtet 1593 (i), Neuaufbau des Fachwerks nach Brand, 1722 (i), renoviert 1863 (a).

Der stattliche frühneuzeitliche Rathausbau auf dem historischen Marktplatz zeugt mit seinen repräsentativen Bauformen von der Bedeutung und vom Wohlstand des Straßendorfes Nordheim. Das Erdgeschoss nahm wie die städtischen Rathausbauten eine offene Markthalle auf, worauf die beiden großen Rundbogenarkaden an der Vorderseite hinweisen. Der im Kern renaissancezeitliche Bau wurde nach einem Brand 1722 wiederhergestellt und ist wichtiges Zeugnis der kommunalen Selbstverwaltung, die seit dem Spätmittelalter belegt ist, sowie der Ortsgeschichte.



Kelterstraße 28 (§ 2 DSchG):

Herrschaftlich Württembergische Kelter, 1832 an die Gemeinde verkauft, Sandsteinquaderbau mit Walmdach, um 1400 bzw. Anfang des 17. Jahrhunderts bezeugt, Umbau nach 1832.

Das stattliche Gebäude bildete die bis 1832 württembergische Kelter. Hier hatten die Nordheimer bis zum Erwerb der Kelter und der Ablösung der damit verbundenen württembergischen Rechte ihren Wein gegen Gebühr zu pressen. Sie ist Zeugnis nicht nur vormoderner Herrschaftsverhältnisse, sondern vor allem auch der Weinbaugeschichte und Weinbautradition der Zabergäugemeinde.



Kelterstraße 29 (§ 2 DSchG):

Sog. Hohes Haus, später Gastwirtschaft Traube, einst im Besitz der Schultheißen-Familie Bender, Gehöft, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus über hohem massivem Kellergeschoss, Satteldach, schwache Geschossvorkragung; Seitenflügel mit rundbogiger Toreinfahrt und seitlichem Mannlosch, darüber Inschrifttafel, Fachwerkobergeschoss mit Satteldach, 16./17. Jahrhundert, Tür der Jahrhundertwende, Dachstuhl nach Brand erneuert, 1932 (a).

Das stattliche Wohngebäude und der Torbau der Hofanlage setzen einen markanten Akzent im Straßenbild und veranschaulichen die frühneuzeitlichen Wohn- und Lebensverhältnisse der dörflichen Elite. Es dokumentiert die landwirtschaftlich geprägte historische Siedlungsstruktur des Ortes und hat ortsbau- sowie als Sitz einer Schultheißenfamilie sozialgeschichtliche Bedeutung.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Nordheim. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteris-

tische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbaren Materialitäten sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk.

Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Nordheim. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Brackenheimer Straße 14:

Hofanlage, T-förmiger Baukörper mit verschnittenem Satteldach, eingeschossiger Wohnbau auf hohem Sockel, verputzt, verbrettertes Giebeldreieck, quer anschließende Scheune, außermittiges Tennentor aus Holz, wohl 1. Hälfte 20. Jh.

Die Gebäude vermitteln in anschaulicher Weise das bäuerliche Bauen und Wohnen des frühen 20. Jahrhunderts. Ferner sind sie ein frühes Beispiel eines Aussiedlerhofs in Nordheim und daher aus ortshistorischen Gründen erhaltenswert.



Brackenheimer Straße 34:

Wohnhaus, trauständig, zweigeschossiger Putzbau mit Mansarddach, auf Giebelseite mittiger Erker mit Ziegelddeckung, Fensterläden, jüngere Veränderung im Untergeschoss, um 1910.

Das Haus ist ein gutes Beispiel bürgerlicher Architektur des beginnenden 20. Jahrhunderts auf dem Land und daher erhaltenswert.



Hauptstraße 33:

Wohn- und Geschäftshaus, giebelständig, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Halbwalm, jüngere Ladeneinbauten im EG, im Kern wohl um 1800.

Der Bau ist trotz der jüngeren Ladeneinbauten ein anschauliches Beispiel vorindustriellen Bauens in Nordheim und überdies aufgrund seiner städtebaulichen Prägnanz für das Ortsbild erhaltenswert.



Kelterstraße 17:

Wohnhaus, giebelständig, zweigeschossiger Putzbau mit Mansarddach, außermittiger Erker an Giebelwand, seitlicher Treppenaufgang, um 1910.

Der Bau im Duktus traditionalistischer Heimatschutzarchitektur ist ein anschauliches Beispiel bürgerlicher Architektur im ländlichen Kontext und somit aus stadtbaugeschichtlichen Gründen erhaltenswert.



Kelterstraße 17/1:

Einhaus, giebelständig, verputztes Fachwerk, eingeschossiger Wohnteil auf hohem Sockel mit Kniestock, Wirtschaftsteil mit Scheune und ehem. Stall, großes Tennentor aus Holz, wesentlich wohl 1. Hälfte 19. Jh.

Das gut überlieferte Gebäude verweist auf die bäuerliche Bauweise des vorindustriellen Bauens und veranschaulicht damit die einstigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Nordheim



Kelterstraße 29:

Ökonomiebauten, Fachwerk auf Untergeschoss aus Rotziegeln, Satteldach mit breitem Traufüberstand, großes Tennentor aus Holz, 2. H. 19. Jh.

Die gut erhaltenen Nebengebäude zum Kulturdenkmal *Kelterstraße 29* vermitteln anschaulich ihre einst wirtschaftliche Nutzung, geben gemeinsam mit dem denkmalgeschützten Vorderhauses ein schlüssiges Gesamtbild einer Hof- bzw. Gewerbestätte ab und sind daher erhaltenswert.

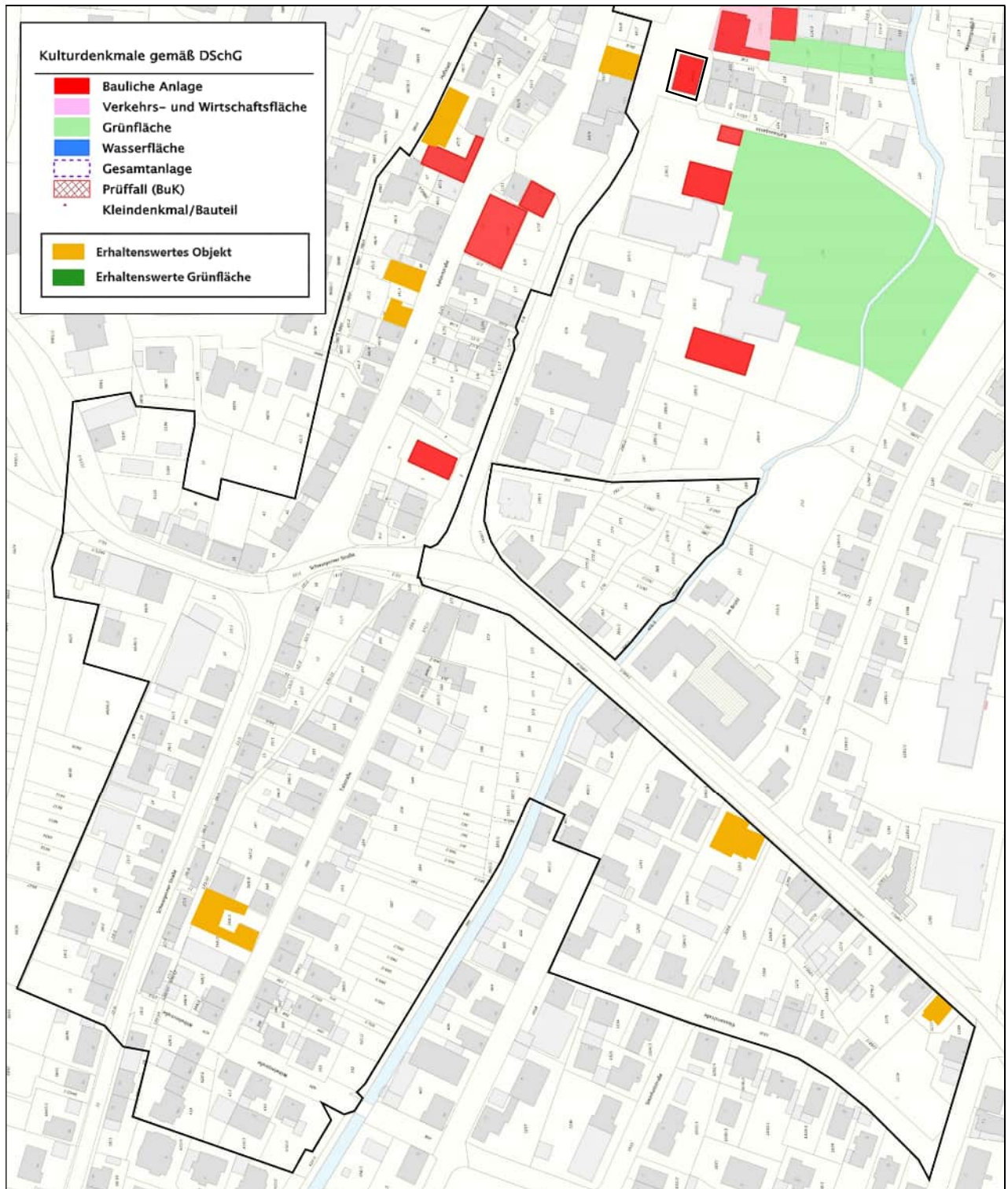


Talstraße 26:

Hofanlage, giebelständiger Wohnbau, eingeschossiger Rotziegelbau auf hohem Sockel, Giebelseite verputzt mit Ziegelrahmung, Fensterfaschen aus Ziegeln, schmuckvolle Abtreppung im Giebeldreieck, Fensterläden, rückwärtiger Scheune mit Stallteil und Satteldach, Fachwerk auf Ziegelunterbau, Tennentor aus Holz, 2. Hälfte 19. Jh.

Die Bauten sind ein gut überliefertes Beispiel eines neu erbauten Gehöfts des ausgehenden 19. Jahrhunderts in Nordheim und verweisen damit eindrücklich auf das starke Wachstum des Orts in dieser Zeit. Die Hofanlage ist aus ortshistorischen Gründen erhaltenswert.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.



Relevanter Ausschnitt des denkmalpflegerischen Wertepans zum Gebiet „Ortskern IV“ in Nordheim, gesteuerte Ansicht.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Nordheim erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale und Prüffälle nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

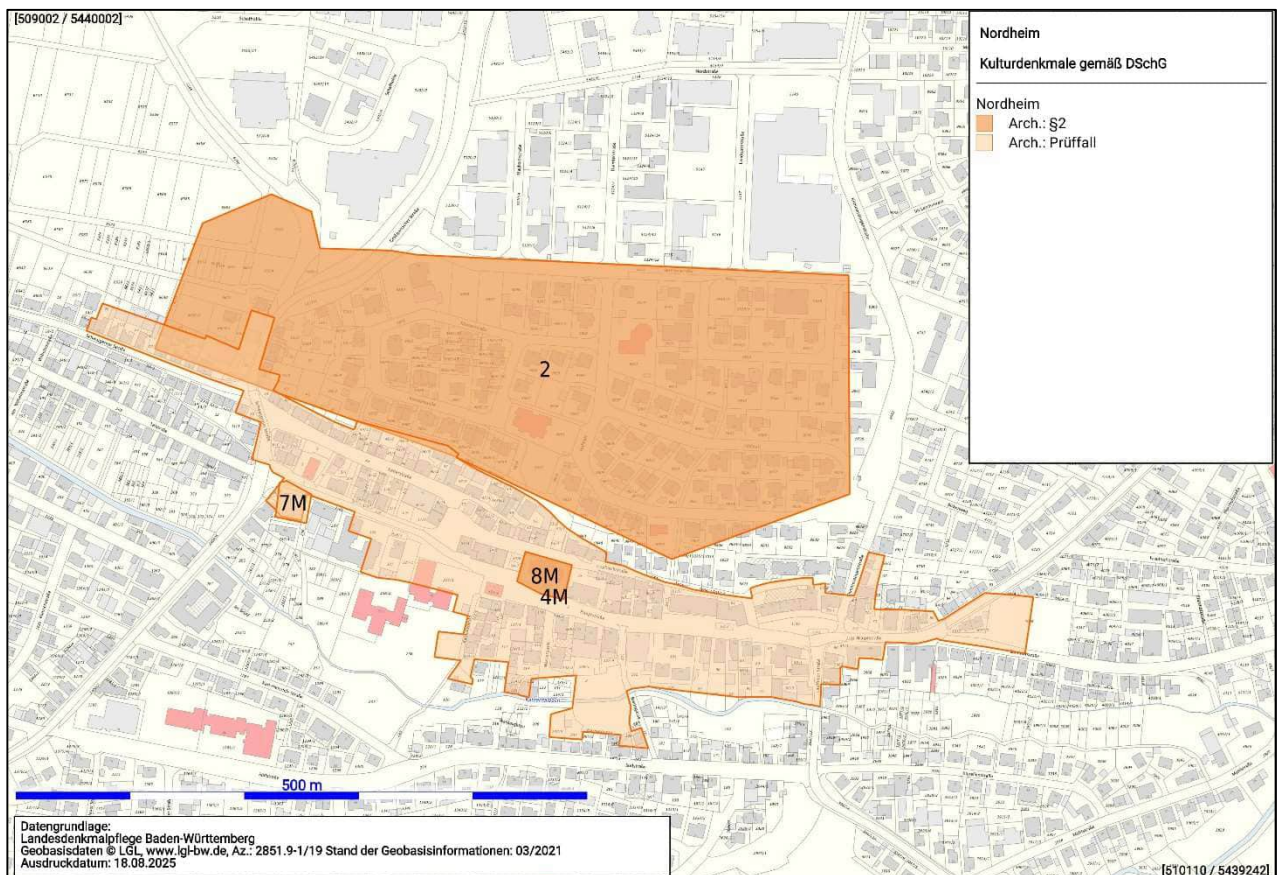
Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt:

- Siedlungen des Altneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der Römerzeit sowie latènezeitlicher Bestattungsplatz (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 96995426); KD § 2 DSchG
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Nordheim (Listen-Nr. 4M, ADAB-Id. 109949451); Prüffall
- Abgegangene Obere Mühle (Listen-Nr. 7M, ADAB-Id. 110920073); Prüffall
- (Abgegangene) Pfarrkirche St. Bartholomäus (Listen-Nr. 8M, ADAB-Id. 110920095); KD § 2 DSchG

Wir verweisen auf die beigegefügte Kartierung.

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.



Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen 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 informiert werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Just

(Städtebauliche Denkmalpflege)

Zeynep Sagol

(Archäologische Denkmalpflege)

Nachrichtlich:

RPS, Referat 22 (martin.schelberg@rps.bwl.de, gerd.hofmann@rps.bwl.de)

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, erhalten Sie im Internet unter:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>

oder postalisch auf Anfrage.