

BEBAUUNGSPLAN „HÄUSERSBACH II – 3. ÄNDERUNG“ IN GAILDORF (PROJ.-NR.: 6643)

Öffentliche Auslegung vom 17.04 – 19.05.2023

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 19.07.2023

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 11 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- EVG
- Vodafone NRW GmbH
- Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg
Stellungnahme vom 12.04.2023
- Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land
Stellungnahme vom 05.04.2023

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahme vom 08.05.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken geäußert. Die geplante Nachverdichtung zu Wohnzwecken wird vor dem Hintergrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB erforderlichen schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>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.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

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.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

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
Tel.: 0711/904-45170
Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Die Gemeinde befasst sich momentan mit der Thematik.

Dem Wunsch wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprochen.

A.2 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 09.05.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dem Wunsch wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprochen.</p>

A.3 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 01.06.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu.</p> <p>Auf der Grundlage der Worst-Case-Betrachtung nach bereits erfolgten Eingriffen in die bei der Relevanzbegehung festgestellten Lebensraum- und Habitatstrukturen im Geltungsbereich sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<ol style="list-style-type: none"> 1. Es sind 5 Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) vor dem 15.02. im Plangebiet und nahem Umfeld an Bäumen oder Gebäuden fachgerecht in mindestens 3 m Höhe anzubringen, in Südost-Exposition auszurichten und 1x jährlich im Herbst zu reinigen. Die Standorte der angebrachten Kästen sind der UNB mit Angabe der Rechts- und Hochwerte mitzuteilen. 2. Die Annahme der Nistkästen durch die lokale Avifauna ist über ein Monitoring im 2. und 3. Jahr zu überprüfen, das durch fachkundiges Personal mit ornithologischem Wissen durchzuführen ist. Das Ergebnis der 2 Kontrollen während der Brutzeit (1x Mitte April und 1x Ende Mai) im jeweiligen Revierjahr ist der UNB bis zum 01.10. des jeweiligen Monitoringjahrs vorzulegen. 3. Die Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen im Flstk. 715/49 sind mit entsprechenden standorttypischen, autochthonen Laubbaum-Hochstämmen des zugehörigen Herkunftsgebiets zu bepflanzen und über Pflege und Bewässerung sicherzustellen, dass die Bäume vital anwachsen können. Bei Ausfällen ist rechtzeitig ein entsprechender Ersatz durch Nachpflanzung zu leisten. 4. Es ist eine 2-reihige Heckenanpflanzung mit standorttypischen, autochthonen Gehölzarten von mind. 1,5 m Wuchshöhe und als Ballenware entlang der südlichen Grenze des Flstk. 715/49 auf insg. 85 m laufender Länge und 125 m² Fläche anzulegen (siehe Liste Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg der LfU). Abstände zu den Grundstücksgrenzen nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten. Die Pflege ist durch ein „Auf den Stock setzen“ alle 15 Jahre abschnittsweise auf 20 m Länge zulässig. 5. Es ist eine Trockenmauer aus unregelmäßig gebrochenen Natursteinen (ohne Bindemittel) südlich der unter Nr. 4 anzulegenden Hecke entlang der Grundstücksgrenze zum landwirtschaftlichen Grünland auf rd. 45 m Länge, mindestens 30 cm Höhe und 30 cm Breite zu errichten. Die Mauerstrukturen sind vor einer Überwucherung mit Vegetation offenzuhalten. 6. Während der Bauphase sind umliegende bzw. angrenzende Biotopschutzbereiche mit FFH-Mähwiesen „Mähwiese I im Gewann Löchlen südwestlich Gaildorf“ Nr.: 6500012746118084 	
--	--

<p>und „Mähwiese II im Gewinn Löchlen südwestlich Gaildorf“, Nr.: 6500012746118696 nicht zu befahren, nicht abzugraben und nicht für Baustelleinrichtungen oder Materiallager zu nutzen. Um dies mit geeigneten Maßnahmen wie Bauzaun usw. sicherzustellen ist eine ökologische Umweltbaubegleitung einzusetzen.</p> <p>Das Flurstück 725 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“. Für das erworbene Teilstück 725/1 wurde eine Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Eine finale Entscheidung über den Befreiungsantrag steht noch aus.</p>	<p>Mit Datum vom 26.06.2023 hat das Landratsamt Schwäbisch Hall die naturschutzrechtliche Befreiung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“ für das Flurstück 725/1 erteilt.</p>
<p><u>Untere Baurechtsbehörde:</u> Bei plan- und beschreibungsmäßiger Ausführung des oben angeführten Bauvorhabens bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplans keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u> Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u> Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionskarte) als Grenzflur eingestuft sind, werden keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche überplant es handelt sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.</p>

<p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche um zu nutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Wie im Plan und Schriftteil dargestellt sind keine Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.</p>
<p><u>Untere Forstbehörde:</u> Von forstlicher Seite bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Untere Flurneunordnungs- und Vermessungsbehörde:</u> Laufende oder geplante Flurneunordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan „Häuserbach II, 3. Änderung“ in Gaildorf nicht berührt. Es werden hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn

Stellungnahme vom 12.05.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<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.</p> <p>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 Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich, im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur, 3 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p> <p>Anlage Plan</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

A.5 NHF-Netzgesellschaft Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 02.05.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Im Namen der NHF- Netzgesellschaft Heilbronn-Franken (Herr Roman Junghans) erhalten Sie die Nachfolgende Stellungnahme. Die oben genannte 3. Änderung wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Gasversorgung überprüft.</p> <p>Im Plangebietes sind keine Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken einen Bestandsplan. Eine Netzerweiterung ist aus wirtschaftlichen und politischen Gründen derzeit nicht geplant.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449) Fax. (07941)932-366) Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Ergänzungssatzung aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Ergänzungssatzung und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der Stellungnahme sind keine Aussagen enthalten.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes und nicht um eine Ergänzungssatzung.</p>

<p>Anlage Bestandsplanauszug</p>	
---	--

A.6 Netze BW, Öhringen

Stellungnahme vom 04.05.2023 und 11.05.2023

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich</p> <p>Anlage Bestandsplanauszug</p>	<p>In der Stellungnahme sind keine Aussagen enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Stellungnahme vom 11.05.2023</p>	<p>Abwägung und Beschlussvorschlag</p>
<p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich im ausreichenden Abstand zu unserer 110-kV Freileitungsanlage Nr. 0113 Schwäbisch Hall – Unterrot (Hochspannung). Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bitte senden Sie Bau- und Planungsanfragen im Nahbereich von Hochspannungsanlagen digital an unsere zentrale Sammelpostadresse: bauleitplanung@netze-bw.de</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

- Keine.

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

- Keine.

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Keine.