

BEBAUUNGSPLAN „FLÜRLE III“ IN GAILDORF (PROJ.-NR.: 6496)

Öffentliche Auslegung vom 18.05. bis 24.06.2020

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 22.07.2020

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 19 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Regierungspräsidium Stuttgart, Bauleitung Schwäbisch Hall
- Wasserverband Fichtenberg-Rot
- Gemeinde Michelbach/Bilz
- Gemeinde Gschwend

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- **Gemeinde Obersontheim**
Stellungnahme vom 12.05.2020
- **Gemeinde Rosengarten**
Stellungnahme vom 19.05.2020
- **Gemeinde Sulzbach-Laufen**
Stellungnahme vom 12.05.2020
- **Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land**
Stellungnahme vom 23.06.2020

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahme vom 10.06.2020

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|---|---------------------------------|
| <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Straßenwesen und Verkehr Die Stadt Gaildorf beabsichtigt, das Baurecht für Erweiterungsflächen einer bereits ansässigen Firma über einen Bebauungsplan herzustellen. Die Erschließung des Plangebiets soll über eine bestehende Zufahrt zur B 19 innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen.</p> <p>Dem o.g. Bebauungsplan kann nur unter Berücksichtigung der Auflagen unserer Stellungnahme vom 10.03.2020, Az.: 47.2/2511-2/3 B 19 Gaildorf Flürle III/ 357.20, zugestimmt werden.</p> <p>Auf die Berücksichtigung nachfolgender Auflage wird an dieser Stelle besonders verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Für die Grundstückszufahrt ist ein ausreichendes Sichtfeld mit den Abmessungen 70 m/ 3 m/ 70 m herzustellen und freizuhalten. Das Sichtfeld ist von jeder sichtbaren Bebauung und Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten. Dabei gelten als sichtbehindernd alle Gegenstände, die über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnkante der Bundesstraße bzw. der Zufahrt aufweisen. <p>Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass diese Auflage lediglich zur Kenntnis genommen wurde. Obwohl sich der Zufahrtsbereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, wird sich mit der Erweiterung des Firmengebäudes das Verkehrsaufkommen in der Zufahrt deutlich erhöhen. Dadurch verändert sich die verkehrliche Bedeutung der Zufahrt, da diese zukünftig deutlich häufiger und von mehr Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Deswegen ist es mit Blick auf die Verkehrssicherheit besonders wichtig, dass ausreichende Sichtfelder vorhanden sind.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>Diese Sichtfelder sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans zu berücksichtigen und mit dem Baureferat Ost abzustimmen. Andernfalls verpflichtet sich die Stadt Gaildorf, die erforderlichen Sichtfelder bis zur Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans herzustellen und dauerhaft sicherzustellen.</p> | <p>Die für erforderlich gehaltenen Sichtfelder können nicht im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, da sie außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegen. Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches können im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden. Die Stadt Gaildorf möchte daher eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Gaildorf, der Firma Bechtle und dem Regierungspräsidium über die Herstellung der Sichtfenster schließen. Über das Ergebnis der laufenden Gespräche wird dem Gemeinderat mündlich berichtet.</p> |
| <p>Anmerkung: Die Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

A.2 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 24.06.2020

| <p>Stellungnahme</p> | <p>Abwägung und Beschlussvorschlag</p> |
|---|---|
| <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir begrüßen die Berücksichtigung unserer Anregungen und den vorgenommenen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in dem Gebiet. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens und - wie vereinbart - um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung in digitaler Form.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

A.3 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 22.06.2020

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|--|--|
| <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Bei Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p><u>Untere Wasserrechtsbehörde:</u></p> <p><u>Entwässerung</u> Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, falls die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung, wie z. B. Bemessungsregeln, einzuleitende Wassermenge, Gestaltung Regenwasserklärung bzw. -pufferung, rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Aus der Eingriffsbilanzierung ergeben sich für das Schutzgut Boden 7.547 Bodenwerteinheiten. Daraus ergibt sich, dass für das Schutzgut Boden 30.188 Ökopunkte auszugleichen sind.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Nach Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt bleibt die Eingriffsbilanzierung unverändert.</p> |
| <p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Grenzflur eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt erfolgen alle Aus-</p> |

| | |
|--|---|
| <p>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 umzunutzen 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>gleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Wie im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt erfolgen alle Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> |
| <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p><u>Untere Baurechtsbehörde:</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der BBPL nicht aus dem FNP entwickelt, weshalb der FNP im Parallelverfahren entsprechend anzupassen ist. Je nach Verfahrensstand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

A.4 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 19.05.2020

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|---|---|
| <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 PB2 Dietmar Lober vom 17.01.2020 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> | |
| <p>Stellungnahme vom 17.01.2020:</p> <p><i>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</i></p> <p><i>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</i></p> <p>Anlage <i>Plan</i></p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |

A.5 Terranets BW GmbH

Stellungnahmen vom 12.05.2020 und 20.05.2020

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|---|---------------------------------|
| <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> | <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> |

| | |
|-----------------------|--|
| Anlage Plan | |
|-----------------------|--|

A.6 Zweckverband Wasserversorgung Nordost-Württemberg, Crailsheim

Stellungnahme vom 19.12.2019

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|--|--|
| <p>Im betreffenden Plangebiet in Gaildorf befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Es werden durch den Bebauungsplan keine Belange der NOW berührt.</p> <p>Unsere Versorgungsanlagen verlaufen östlich des Bebauungsplanes (ca. 100 Meter entfernt). Ein Übersichtslageplan ist beigefügt.</p> <p>Anlage Plan</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

A.7 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 09.06.2020

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|--|--|
| <p>Wir haben zu diesem Bebauungsplan bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Diese gilt weiterhin in vollem Umfang.</p> <p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planungsverfahren.</p> | |

| | |
|--|-----------------------|
| <p>bezüglich dem Ausbau mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zur Zeit nicht vor.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
|--|-----------------------|

A.9 Gemeinde Fichtenberg
Stellungnahme vom 22.06.2020

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|---|---------------------------------|
| <p>Stellungnahmen oder Einwendungen gingen keine ein. Der GR nimmt den BBPL zur Kenntnis.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

A.10 Gemeinde Oberrot
Stellungnahme vom 19.05.2020

| Stellungnahme | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|--|---------------------------------|
| <p>Von Seiten der Gemeinde Oberrot werden keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Entwurf des geplanten Bebauungsplanes „Flürle III“ der Stadt Gaildorf erhoben. Die Zustimmung im Namen von BM Bullinger erfolgt im Rahmen seiner Zuständigkeit nach der Hauptsatzung.</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Oberrot wird hiervon in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.06.2020 entsprechend unterrichtet.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

- Keine.

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

- Keine.

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Keine.