

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

Frühzeitige Beteiligung vom 19.12. bis 20.01.2020

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 29.04.2020

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 19 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Wasserverband Fichtenberg-Rot
- Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land
- Gemeinde Michelbach/Bilz
- Gemeinde Sulzbach-Laufen
- Gemeinde Gschwend

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- **Gemeinde Fichtenberg**
Stellungnahme vom 17.12.2019
- **Gemeinde Obersontheim**
Stellungnahme vom 16.12.2019
- **Gemeinde Rosengarten**
Stellungnahme vom 17.12.2019

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahmen vom 14.01.2020 und 10.03.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert. Es wird jedoch angeregt, die bislang zulässigen Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.</p>	<p>Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen. Die Bedenken des Regierungspräsidiums Stuttgart können somit ausgeräumt werden.</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 Bundesstraße B 19 innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen.</p> <p>Wir möchten Sie auf die geplante Erneuerung der Kocherbrücke im Zuge der B 19 zwischen Gaildorf und Münster hingewiesen. Das Bauwerk befindet sich etwa 200 m südöstlich der vorhandenen Zufahrt zum bestehenden Betriebsgebäude. Verkehrsbehinderungen während der Bauzeit sind wahrscheinlich.</p> <p>Der Geltungsbereich schließt direkt an die Maßnahme „B 19 Ortsumfahrung Gaildorf“ an. Im Bereich des Flurstücks Nr. 787 (gesamtes Flurstück) sowie der Flurstücke Nr. 789, Nr. 790 und evtl. Nr. 791 (südlichen Flurstückshälfte) kann es zu Überschneidungen mit der Planung der Ortsumfahrung kommen. Auf Grund dessen kann dem oben genannten Bebauungsplan von hier aus derzeit nicht zugestimmt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Flächen für den Straßenbau (einschließlich der Baustelleneinrichtung) von Bebauung frei zu halten sind, da Änderungen in der weiteren Planung oder auch in der Planfeststellung möglich sind.</p> <p>Die Flächen östlich der geplanten Trasse (Streuobstwiesen) werden für landschaftsplanerische Maßnahmen benötigt und stehen als</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geäußerten Bedenken konnten in einem gemeinsamen Gespräch mit dem Regierungspräsidium gelöst werden. Das Regierungspräsidium hat mit Datum vom 10.03.2020 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Diese ist am Ende dieser Stellungnahme angefügt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Alternative für die Baustelleneinrichtung nicht zur Verfügung.</p> <p>Des Weiteren weisen wir auf die straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbaubeschränkung § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) hin.</p> <p>Abschließend merken wir an, dass durch die Ausweisung des Baugebietes dem Träger der Straßenbaulast des Bundes und des Landes keine Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen dürfen.</p> <p>Eine Zustimmung von Seiten des Regierungspräsidiums kann nur nach einer engen Abstimmung und nur unter Beachtung der aufgeführten Einwendungen in Aussicht gestellt werden. Wir möchten Sie bitten uns in den weiteren Planungen mit einzubeziehen.</p>	<p>Siehe ergänzende Stellungnahme vom 10.03.2020</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Inzwischen hat ein gemeinsames Gespräch mit dem Regierungspräsidium statt gefunden. Das Regierungspräsidium hat mit Datum vom 10.03.2020 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Diese ist am Ende dieser Stellungnahme angefügt.</p>
<p>Umwelt <u>Naturschutz:</u></p> <p>Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Bauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Suchräumen für Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 1 S. 2 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.</p> <p>Obwohl für das Nachstehende eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist, möchten wir folgende Hinweise geben: Im Südosten befindet sich in 125 m Entfernung das FFH-Gebiet „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ sowie das Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“. Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgehen. Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht er-</p>	<p>Die Kernflächen werden nicht beeinträchtigt. Zum Schutz ist eine breite Eingrünung durch eine Hecke sowie die Pflanzung einer Streuobstwiese vorgesehen. Somit werden verbindende Elemente zur nächsten Kernfläche weiter im Süden geschaffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ebenfalls angehört. Die Stellungnahme ist unter A.4</p>

<p>heblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p>Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, die für die weitere fachliche Beurteilung zunächst zuständig ist, bzw. ein entsprechender Antrag der Kommune abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen jedoch grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>wiedergegeben. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine naturschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Eine Ausnahme oder Befreiung ist nicht erforderlich, da keine streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.</p> <p>Es wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Relevanzeinschätzung durchgeführt (15.10.2019). Es sind demnach keine streng geschützten Pflanzen- oder Tierarten betroffen. .</p>
<p>Anmerkung: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme vom 10.03.2020:

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.

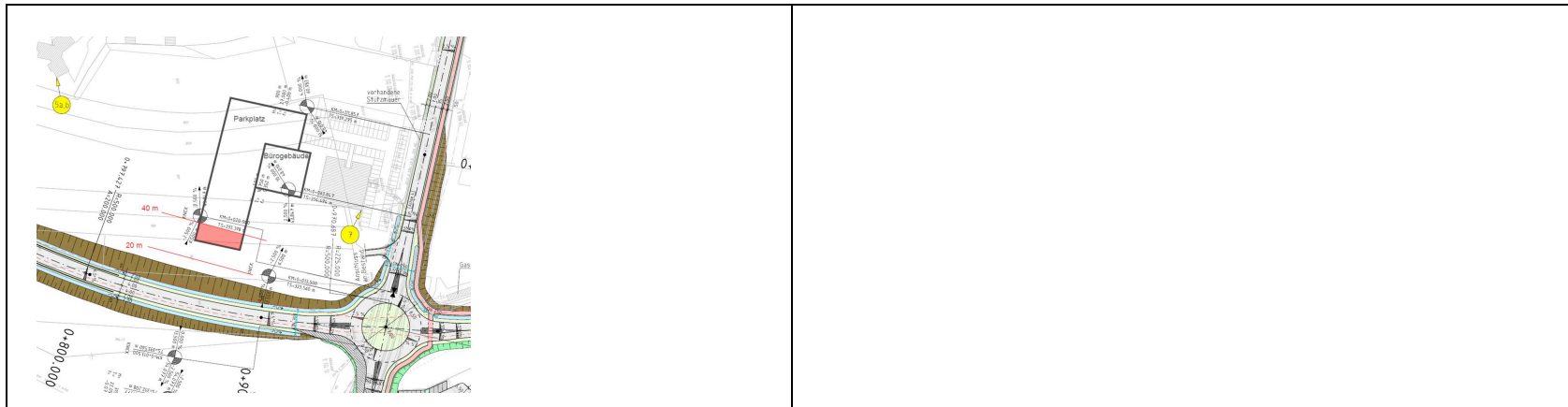
Das Plangebiet schließt direkt an die Maßnahme „B 19 Ortsumfahrung (OU) Gaildorf“ an. Da eine Flächenüberschneidung nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde der Stadt Gaildorf mit Schreiben vom 14.01.2020 /AZ: 21-2434.2/ SHA Limpurger Land nur eine Zustimmung seitens des Regierungspräsidiums nach einer engen Abstimmung in Aussicht gestellt. Diese Abstimmung hat am 19.02.2020 im Rahmen einer Vor-Ort-Besprechung stattgefunden.

Im Ergebnis der Besprechung wurde festgehalten, dass das Bürogebäude mit einem ausreichenden Abstand zur geplanten OU Gaildorf hergestellt werden kann und somit nicht im Einflussbereich der Ortsumgehung liegt. Auch nach der vorzunehmenden Anpassung der Planunterlagen der OU auf die aktuellen Richtlinien befindet sich das geplante Gebäude nicht im Einflussbereich der OU.

Hinsichtlich der vorgesehenen Parkflächen wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass den geplanten Stellflächen in einem Abstand von ca. 40 m (-/+15m) zum geplanten Fahrbahnrand nur stets widerruflich zugestimmt werden kann. Die Parkplätze dürfen den späteren Bau der OU Gaildorf nicht behindern. Weiterhin muss seitens des Antragstellers davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden Flächen des geplanten Einschnitts der neuen Trasse vorübergehend in Anspruch genommen werden, und es somit zeitlich begrenzt zu einem Ausfall einzelner Stellflächen kommen kann. Wir weisen darauf hin, dass der Zugang zur Einschnittsböschung nach Herstellung der OU für die betrieblichen Belange der Straßenbauverwaltung sichergestellt werden sollte.

Kenntnisnahme

<p>Des Weiteren sind nachfolgende Auflagen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einer weiteren direkten Zufahrt zur B 19 wird nicht zugestimmt. Die Zufahrt zum Plangebiet muss über die bestehende Zufahrt erfolgen. • 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. • Aufgrabungen oder Veränderungen auf bundeseigenen Flächen oder an der Bundesstraße, insbesondere für das Verlegen von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall vorgenommen werden. • Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Bundesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen zu sammeln und der Kanalisation oder anderweitigen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen. <p>Auf die geplante Erneuerung der Kocherbrücke im Zuge der B 19 zwischen Gaildorf und Münster wird hingewiesen. Das Bauwerk befindet sich etwa 200 m südöstlich der vorhandenen Zufahrt zum bestehenden Betriebsgebäude. Verkehrsbehinderungen während der Bauzeit sind wahrscheinlich.</p>	<p>Von Seiten der Firma ist auch keine weitere Zufahrt zum B 19 geplant. Es ist geplant das Neubauvorhaben über die bestehende Zufahrt zu erschließen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die bestehende Zufahrt der Firma liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--



A.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Bauleitung Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 07.01.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan dem Regierungspräsidium in Stuttgart, Referat 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik - bzw. Referat 21 zugeleitet. Sie erhalten von dort die zusammengefasste Stellungnahme des Regierungspräsidiums.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

A.3 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 09.01.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir raten dazu, Einzelhandelsnutzungen zugunsten der Einzelhan-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>delsentwicklung im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Gaildorf auszuschließen. Mit Blick auf die geplante Umgehungsstraße wird der Standort für Einzelhandelsnutzungen an Attraktivität gewinnen, sodass eine Situation entstehen kann, die sich zur Planungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB verdichtet.</p> <p>Um die derzeit sehr gute und sich weiterentwickelnde Versorgungssituation im Zentralen Versorgungsbereich auch nach der Realisierung der Umgehungsstraße zu sichern, empfehlen wir dringend, bereits heute Einzelhandelsnutzungen im Standortbereich „Flürle“ auszuschließen.</p> <p>Mit Blick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung regen wir die Berücksichtigung des landesweiten Biotopverbundes an. Darin wird das Plangebiet - aufgrund der umgebenden Streuobstbestände - als Kernfläche für Biotope mittlerer Standorte ausgewiesen. Daher regen wir eine Auseinandersetzung mit der Verbundfunktion des Plangebietes im Rahmen des Biotopverbundes sowie eine Berücksichtigung dieser Funktion bei der Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen an.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen. Die Bedenken des Regionalverbandes Heilbronn-Franken können somit ausgeräumt werden.</p> <p>Die bestehenden Strukturen westlich sowie östlich bleiben erhalten. Durch die geplante Eingrünung des Vorhabens, kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Kernflächen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--

A.4 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 17.01.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Es bestehen grundsätzlich keine naturschutzrechtlichen Bedenken. Wir bitten jedoch die Maßnahme über die Eingrünung des Gebietes mit heimischen Sträuchern und Bäumen aufzunehmen.</p>	<p>Es erfolgt die Ausweisung einer Grünfläche sowie einem flächigen Pflanzgebot mit einer mehrreihigen Hecke.</p>
<p><u>Untere Wasserrechtsbehörde:</u> <u>Entwässerung</u> Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung, wie z. B. Bemessungsregen, einzuleitende Wassermenge, Gestaltung Regenwasserklärung bzw. -rückhaltung, rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u> 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 (Wirtschaftsfunktionkarte) als Grenzflur eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</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>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen finden ausschließlich im Plangebiet statt.</p>

A.5 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 17.01.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Anlage Plan</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

A.6 Terranets bw GmbH

Stellungnahme vom 27.12.2019 und 08.01.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<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>Anlage Plan</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

A.7 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>Anlagen Lageplan Leitungsschutzanweisung Nutzungsvereinbarung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

A.8 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 08.01.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Im überplanten Gebiet befinden sich keine Stromversorgungseinrichtungen der Energieversorgung Gaildorf OHG. Zur Stromversorgung der vorgesehenen Bebauung kann noch keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Zu Ihrer Information liegt dieser Stellungnahme ein Bestandsplan-auszug bei.</p> <p>Weitergehende Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p> <p>Anlage Plan</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

A.9 Unitymedia BW GmbH
Stellungnahme vom 09.01.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Bitte informieren Sie uns über den weiteren Verlauf des Bauvorhabens.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege.</p> <p>Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

A.10 Industrie- und Handelskammer Heilbronn
Stellungnahme vom 20.12.2019

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen zu o. g. Bebauungsplan liegen uns zurzeit nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

A.11 Gemeinde Oberrot

Stellungnahme vom 09.01.2020

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.</p> <p>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 20.01.2020 entsprechend unterrichtet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

- Keine.

C. Zusammenfassung der Änderungen

- Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen. (siehe Stellungnahme A.1 und A.3)