

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HÖHÄCKER“ IN GRÖNINGEN (PROJ.-NR.: 6425)**

Öffentliche Auslegung vom 22.10. bis 22.11.2018

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 18.12.2018

### **A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Beteiligt wurden 13 Träger öffentlicher Belange.

**Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:**

- Stadt Kirchberg/Jagst
- Gemeinde Schnelldorf

**Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:**

- **Unitymedia BW GmbH**  
Stellungnahme vom 22.10.2018
- **Gemeinde Wallhausen**  
Stellungnahme vom 25.10.2018
- **Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim + Stadt Crailsheim**  
Stellungnahme vom 22.10.2018
- **Gemeinde Kreißberg**  
Stellungnahme vom 19.10.2018

**A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde**

Stellungnahme vom 22.11.2018 und 30.11.2018

| Stellungnahme   | Abwägung und Beschlussvorschlag |
|---|---------------------------------|
| <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wir regen jedoch an die Planung im Hinblick auf § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB zu überdenken. Unseres Erachtens wäre ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden in Anbetracht des Zugschnitts des Plangebiets, der Größe der Verkehrsfläche und der großzügigen Freianlagen (Terrasse, Grillplatz, Freisauna, Gartendusche) möglich und wünschenswert.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p>           |
| <p>In dem oben genannten Verfahren sind die Belange der Abteilung 4 nicht betroffen.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p>           |

**A.2 Regionalverband Heilbronn-Franken**

Stellungnahme vom 20.11.2018

| Stellungnahme  | Abwägung und Beschlussvorschlag   |
|--|---|
| <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regional bedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Planfläche nach den uns vorliegenden Daten nicht wie in den Unterlagen dargestellt um Flächen der Vorrangflur I sondern um Vorrangflur II nach Wirtschaftsfunktionenkarte handelt. Wir regen eine Prüfung und gegebenenfalls Korrektur in den Unterlagen an.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird im Textteil korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, gesicherte Leitungslagen, et c.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
|---|-----------------------|

### A.3 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 22.11.2018

| Stellungnahme   | Abwägung und Beschlussvorschlag   |
|---|---|
| <p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b><br/>Keine Bedenken oder Anregungen, wenn die CEF- und Eingriffs- ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, wie in der Planung dargestellt.</p> <p>Der Stellungnahme liegt der Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Sicherung der planexternen Maßnahmen bei. Wir bitten die Gemeinde Satteldorf um inhaltliche Prüfung und rasche Rückmeldung, ob der Vertrag so geschlossen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>   |
| <p><b>Untere Immissionsschutzbehörde:</b><br/>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>   | <p>Kenntnisnahme.</p>   |
| <p><b>Untere Wasserbehörde:</b><br/>Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>   | <p>Kenntnisnahme.</p>   |
| <p><b>Untere Landwirtschaftsbehörde:</b><br/>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 (Wirtschaftsfunktionenkar-</p>   | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich um eine betriebsinterne Erweiterung handelt, gibt es keine alternativen Flächen, welche für eine Entwicklung in Frage</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>te) als Vorrangflur Stufe II eingestuft sind, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. So können Restflächen innerhalb des geplanten Gebiets mit Mageren Flachlandmähwiesen, Magerrasen, Streuobstwiesen, Blühstreifen, Wildbienenhotels, Trockenmauern, Steinriegeln, Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und den Flächenverbrauch minimieren, genutzt werden.</p> <p>Sollten naturschutzrechtliche Ausgleichs- und 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. Die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Flurbilanz Vorrangflur Stufe I sollte vermieden werden. Ökopunktkonten über Gemeindeebene hinaus genutzt werden.</p> <p>Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen 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. Geeigneter für derlei Maßnahmen sind Restflächen, die schwer zu bewirtschaften sind, auch die Aufwertung und vorhandener Streuobstwiesen oder Flächen die nach der Flurbilanz als Grenzflur oder Untergrenzflur bewertet sind.</p> | <p>kommen würden.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> |
| <p><b>Untere Baurechtsbehörde:</b><br/>Für die Firma Bauer Holzbau soll an der bestehenden Produktionshalle ein Bürogebäude errichtet werden. Aufgrund der Außenbereichslage ist ein Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im</p>   |  |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <p>späteren Baugenehmigungsverfahren für die Erschließung Baulasten notwendig werden. Zudem wird für die Überbauung der beiden Flurstücke Nr. 276 und 277 eine Vereinigungsbauart erforderlich sein.</p> <p>Aus baurechtlicher Sicht bestehen sonst keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p><b>Anlage</b><br/>Entwurf öffentlich-rechtlicher Vertrag</p>  |                       |

#### A.4 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 19.11.2018

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Stellungnahme</b></p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Für die gemeinsame Herstellung der Hauszuführungen neuer Gebäude bitten wir Sie, sich jedoch rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung zu setzen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen 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 soweit 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</p> | <p><b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b></p> <p>Kenntnisnahme. Dabei handelt es sich um private Anschlüsse.</p> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.<br/>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.<br/>Eine unterschriebene Stellungnahme geht Ihnen noch auf dem Postweg zu.</p> <p><b>Anlagen<br/>Pläne</b></p> |  |
|--|--|

### A.5 Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe, Gerabronn

Stellungnahme vom 23.10.2018 und 13.11.2018

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b>  |
|---|---|
| <p>Der Bebauungsplan liegt außerhalb unseres Verbandsgebietes.</p>  | <p>Kenntrnisnahme.</p>  |
| <p><b><u>Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg:</u></b></p> <p>Über den Zweckverband Hohenloher Wasserversorgung haben wir vom Bebauungsplan „Höhäcker“ in Satteldorf – Gröningen erfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens werden Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) tangiert.</p> <p>Unsere Fernwasserleitung DN 600 aus sehr druckempfindlichem Grauguss (GG) sowie das flach verlegte Fernmeldeerdkabel vom Hochbehälter Rudolfsberg zum Wasserturm Rudelsdorf durchquert den Bebauungsplan „Höhäcker“ auf einer Länge von ca. 50 Meter.</p> <p>Eine Erneuerung des flach verlegten NOW-Fernmeldeerdkabels im Mehrfachkabelverbundrohr Ad 50/50/50 wird erforderlich. Außerdem kann die Auswechslung der druckempfindlichen Graugussleitung DN 600 nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Kostentragung bei Auswechslung bzw. Erneuerung regelt sich</p> | <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Die Fernwasserleitung wird mit einem Leitungsrecht von 4 m im Planteil gekennzeichnet.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>nach dem Verursacherprinzip.</p> <p>Eine Zustimmung seitens der NOW kann nur unter Einhaltung folgender Auflagen erfolgen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Arbeiten im Leitungsbereich sind unter besonderer Vorsicht sowie unter Aufsicht von NOW-Personal durchzuführen.</li> <li>2. Die Verdichtung hat rein statisch, ohne Vibration zu erfolgen.</li> <li>3. Vor Baubeginn hat der Auftraggeber/Bauherr eine Haftungsausschlussklärung zur Kostenübernahme im Schadensfall zu unterzeichnen.</li> <li>4. Die Bepflanzung im Leitungs- bzw. Schutzstreifenbereich muss in Absprache mit der NOW erfolgen.</li> </ol> <p>Außerdem ist die NOW-Leitungsschutzanweisung (siehe Anlage) zu beachten.</p> <p>Um Schäden an unseren Anlagen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor Baubeginn bei einem gemeinsamen Ortstermin unsere Anlagen zu orten, deren Höhenlage durch Suchschlitze zu ermitteln und geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.</p> <p><b>Anlagen<br/>Pläne</b></p> | <p style="text-align: center;">Kenntnisnahme.</p> |
|--|---|

## A.6 Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH

Stellungnahme vom 13.11.2018

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Leider hat der Planbereich keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße. Ein Stromanschluss aus der nächstgelegenen Umspannstation (in der Rötstraße) ist aufgrund der Eigentumsver-</p> | <p><b>Abwägung und Beschlussvorschlag</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
|---|---|

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <p>hältnisse kaum möglich. Wir schlagen vor, dass das neue Bürogebäude der Firma Bauer über das aktuelle Firmenareal mit Strom versorgt wird.</p> <p>Ändern Sie die Punkt B.9.3. Stromversorgung bitte wie folgt:<br/>Die Versorgung mit Strom erfolgt privat über das bestehende Betriebsgebäude.</p> <p>Bei Berücksichtigung unserer Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.</p> | <p>Wird im Textteil korrigiert.</p> |
|--|-------------------------------------|



**B. Stellungnahmen von Privatpersonen**

Keine.

**C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer**

Keine.

**D. Zusammenfassung der Änderungen**

- Der Hinweis der Stromversorgung wird ergänzt.
- Ein Leitungsrecht für die Wasserfermleitung wird im Planteil ergänzt.
- Vorrangflur II nach Wirtschaftsfunktionenkarte wird korrigiert.