

Gemeinde Satteldorf

Landkreis Schwäbisch Hall

## **B e r a t u n g s u n t e r l a g e**

Reg.Nr.: II-615.00/di

**Öffentliche Gemeinderatssitzung am 14.09.2020**

**TOP 3: Künftige Wohnbauflächenentwicklung**

- Vorstellung der Untersuchung und Festlegung der Entwicklungsbereiche

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde findet auf der Grundlage des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim statt. Zur weiteren Umsetzung der Entwicklungsflächen werden die jeweiligen Bebauungspläne vom Gemeinderat beraten und beschlossen.

Im Ortschaftsbereich Gröningen findet die Wohnbauentwicklung im Bereich Winterwiesen am westlichen Ortsrand statt. Aktuell wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Winterwiesen II gebaut. Nördlich davon sind weitere Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt und genehmigt. Weitere Wohnbauflächen stehen im Teilort Bronnholzheim im Baugebiet Hirtenacker zur Verfügung. Hier kann ein weiterer, 2. Bauabschnitt zu gegebener Zeit erschlossen werden.

Die aktuelle Wohnbauentwicklung in Ellrichshausen findet im Wohnbaugebiet Obere Gronach statt. Im Baugebiet Obere Gronach sind die Bauplätze so gut wie verkauft und weitestgehend bebaut bzw. zur Vermarktung stehen aktuell keine freien Flächen mehr zur Verfügung.

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfordert gewisse Zeit, deshalb sollte man sich über die weitere Wohnbauflächenentwicklung Gedanken machen. Gegebenenfalls können und werden parallel die notwendigen Bebauungsplanverfahren parallel eingeleitet. Mit den notwendigen Überlegungen, die vorrangig den Bereich Satteldorf und Ellrichshausen betreffen, nachdem der Wohnbauschwerpunkt Winterwiesen in Gröningen festgelegt ist, soll das Kreisplanungsamt mit einbezogen werden. Über das weitere Vorgehen soll im Rahmen der anstehenden Sitzung beraten werden.

Da das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Zeit erfordert, hatte der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung im September 2019 festgelegt, dass man sich frühzeitig über die weitere Wohnbauentwicklung Gedanken macht. Die in Frage kommenden Flächen wurden im Rahmen der Gemeinderundfahrt Ende Oktober des Jahres in Augenschein genommen. Die in Frage kommenden Flächen wurden in der Gemeinderatssitzung am 13.01.2020 vorgestellt und festgelegt:

Im Ortschaftsbereich Satteldorf sind dies zum einen Flächen im Osten des Ortes als Fortsetzung des Baugebiets „Häuslesbühl“ bzw. auch als Fortsetzung des Baugebiets „Pfaffenegerten“ nach Osten hin. Im Nordwesten bzw. Westen des Hauptortes wird der Bereich in Burleswagen ebenso geprüft wie die Fläche westlich der Mühlfeldstraße. Auch südlich des Baugebietes „Im roten Kreuz“ wurde eine Fläche in die Untersuchung miteinbezogen werden.

Für den Ortschaftsbereich Ellrichshausen wurde der Vorschlag des Ortschaftsrates bestätigt und die empfohlenen Flächen in die Untersuchung einbezogen. Es handelt sich dabei um Flächen im Bereich Schlegelberg, südlich der Straße „am Wiesengrund“ sowie südlich von Ellrichshausen in Richtung Gersbach im Bereich „im Feldle“ ebenso wie im Bereich der roten Steige (K2504) oberhalb von Ellrichshausen.

Im Ortschaftsbereich Gröningen soll der Flächennutzungsplan für die Gesamtfläche „Winterwiesen“ ergänzt werden. Hier wurde bereits vor längerem festgelegt, dass die Wohnbauentwicklung in Gröningen sich auf den Bereich „Winterwiesen“ konzentriert.

Die Corona-Krise hat auch dieses Verfahren zeitlich verzögert. Nach Fertigstellung des Entwurfs des Konzepts mit der Untersuchung der einzelnen Standorte wurden frühzeitig die wichtigsten Behörden im Rahmen eines formlosen Verfahrens beteiligt. Mittlerweile ist der Rücklauf der Stellungnahmen eingegangen.

Der Beratungsunterlage beigefügt sind die Übersichtspläne mit den untersuchten Standorten. Außerdem die Zusammenstellung der Behördenbeteiligung. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung wird über die einzelnen Flächen und die Aussagen der Behörden informiert.

### **Beschlussempfehlung:**

- 1) Die Vorstellung des Konzepts und des Ergebnisses der Behördenrunde wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Für den Ortschaftsbereich Satteldorf wird die Fläche 4 weiterverfolgt. Des Weiteren wird die östliche Erweiterung des Wohnbaugebiets Häuslesbühl (Nr. 3) mit den Trägern öffentlicher Belange im Detail (Abgrenzung) abgestimmt und weiterverfolgt.
- 3) Im Ortschaftsbereich Ellrichshausen wird die Fläche 4 weiterverfolgt.
- 4) Die genannten Flächen sind für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes anzumelden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsverfahren bzw. die Aufstellungsbeschlüsse für die Flächen Zug-um-Zug in die Wege zu leiten.

SATTELDORF



Bild 2: Mögliche Wohnbauflächen in Satteldorf, Ausschnitt 1:15.000



## ELLRICHTSHAUSEN



Bild 20: Mögliche Wohnbauflächen in Ellrichshausen, 1:10.000

**WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT (PROJ.-NR.: 6465)**

Informelle Beteiligung bis 17.07.2020

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: xx.xx.xxxx

**A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Beteiligt wurden 4 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Keine

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Keine

**A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde**  
Stellungnahme vom 21.07.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><b>Raumordnung</b> Wir bedanken uns für die Einbeziehung bereits im frühen Planungsstadium.</p> <p>Gegenstand der Stellungnahme ist die vorlegte Untersuchung potentieller Wohnbauflächen als Grundlage für eine künftige Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht ist im Hinblick auf die Fläche 3 in Sattdorf anzumerken, dass diese in einen Regionalen Grünzug ragt. Nach Plansatz 3.1.1 Abs. 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind die Regionalen Grünzüge von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten.</p> <p>Darüber hinaus werden aus raumordnerischer Sicht zum derzeitigen Planungsstand im Hinblick auf die dargestellten Alternativflächen keine Bedenken geäußert.</p> <p>Bereits zum jetzigen Zeitpunkt weisen wir jedoch darauf hin, dass der rechtliche Rahmen für die Planung von Wohnbauflächen im Wesentlichen durch § 1 Abs. 3, § 1 a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 5 und § 5 BauGB bestimmt wird.</p> <p>Danach ist ein Flächennutzungsplan aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sicherzustellen ist insoweit, dass die o. g. rahmensetzenden Vorschriften beachtet bzw. angemessen berücksichtigt sind. Die Planung muss daher insbesondere einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, was voraussetzt, dass der Bedarf für die geplanten Flächen nachvollziehbar dargelegt und von der</p>	<p>das geringfügige Hineinragen in den Regionalen Grünzug wird im Schriftteil mit aufgenommen. Im Zuge einer konkreten Bauleitplanung wird man sich mit diesem Punkt dann auseinandersetzen.</p> <p>Kennfnisnahme</p> <p>Kennfnisnahme. Wenn Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, wird dort der konkrete Bedarf ermittelt.</p> <p>Die Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha ist ein Ziel der Raum-</p>



<p><b>Straßenwesen und Verkehr</b> Die Gemeinde Satteldorf erstellt aktuell ein Wohnbauentwicklungskonzept für die Ortsteile Satteldorf und Ellrichshausen. Hierfür sind verschiedene Flächen in Satteldorf und Ellrichshausen entlang des Kreisstraßennetzes vorgesehen.</p> <p>Die Bundesstraße B 290 befindet sich in der Nähe von Flächen, die laut den vorliegenden Unterlagen mögliche Wohnbauflächen sind. Bei der Festlegung der zukünftigen Wohnbauflächen ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 9 Fernstraßengesetz im Abstand von 20 m zur Bundesstraße keinerlei baulichen Anlagen zulässig sind.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p>
<p><b>Landesamt für Denkmalpflege</b> Nach aktuellem Stand werden gegenüber den möglichen Planflächen keine, den beabsichtigten Planungen grundsätzlich entgegenstehende Bedenken geäußert. Wir weisen allerdings bereits jetzt darauf hin, dass im Falle einer weiteren Entwicklung der Planfläche 1 bei Satteldorf, gegebenenfalls berührte Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit eingehend zu prüfen sein werden.</p> <p>Satteldorf, mögliche Wohnbaufläche 1: Im Jahr 2013 wurde im Gewann „Hart“ eine wohl mittelalterliche Geschossspitze entdeckt. Weiterhin sollen auf Ackerflächen im Umfeld der Fundstelle auch Ziegel- und Keramikfunde gemacht worden sein, was auf eine abgegangene Siedlungsstelle hindeuten kann.</p> <p>Mit zugehörigen Funden und archäologischen Schichten, deren Wertigkeit noch eingehend geprüft werden muss, ist daher zu rechnen. Dabei kann heimatgeschichtlich bedeutsamen Aufschlüssen der Schutzstatus gem. § 2 DSchG zukommen. Sollte das genannte Baugebiet weiterverfolgt werden, können deshalb entsprechende Festsetzungen notwendig werden, um zumindest den Erhalt des Dokumentenwertes archäologischer Primärquellen zu gewährleisten. Die weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege in den folgenden Planverfahren ist daher erforderlich.</p>	<p>Kenntrnisnahme. Dies wird in den Schriftteil zu dieser Fläche 1 mit aufgenommen.</p> <p>Kenntrnisnahme</p>



Für die übrigen Planbereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG (zufällige Funde) hingewiesen.

### A.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Bauleitung Schwäbisch Hall Stellungnahme vom 13.07.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
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.	Kenntnisnahme

### A.3 Regionalverband Heilbronn-Franken Stellungnahme vom 22.07.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hat Satteldorf keine zentralörtlichen Funktionen wahrzunehmen, liegt aber laut Plansatz 2.1.3.1 im Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Craillsheim im Ländlichen Raum und laut Plansatz 2.2.1 auf der Landesentwicklungsachse Craillsheim – Bad Mergentheim – Wertheim. Laut Plansatz 2.4.1 ist Satteldorf-Kernort als Siedlungsbereich festgelegt, in dem über die Eigenentwicklung hinaus eine verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Aufgrund seiner Lage im Verdichtungsreich im Ländlichen Raum ist für die Siedlungsentwicklung gemäß Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha festgelegt. Der relative Wohnbauflächenbedarf gemäß Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 liegt derzeit für Satteldorf auf Basis einer vorausgerechneten Bevölkerungszunahme um etwa 377 Einwohner bei etwa 9,4 ha netto bis zum Jahr	Diese Informationen werden im Schriftteil unter Ziffer 4 aufgenommen.

<p>2030. Diese Rahmenbedingungen sind bei der künftigen Diskussion der Flächen und deren Dimensionierung sowie der Bewertung des Bedarfs zu Grunde zu legen.</p> <p>Für den Kernort Satteldorf werden fünf Flächen vorgestellt.</p> <p><b>Fläche 1</b>                  Umfang ca. 3,8 ha, im Süden des Kernortes westlich der Kreisstraße gelegen, südlich angrenzend an BPlan „Im Roten Kreuz II“ und ein Mischgebiet Einzelhandel: Laut Raumnutzungs-karte liegt Fläche 1 in der Weißfläche von Satteldorf. Es sind danach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen. Die Fläche ist aus regionalplanerischer Sicht einer Wohnbauentwicklung zugänglich. Sie hätte zudem den Vorteil, dass sie eine bessere städtebauliche Einbindung des Penny-Marktes ermöglichen würde.</p> <p><b>Fläche 2</b>                  Umfang ca. 7,5 ha, im Osten des Kernortes gelegen, östlich angrenzend an BPläne „Pffaffenegeten, 2. Änderung“ und „Bauhof Satteldorf, 1. Erweiterung“ und südlich der K 2504 gelegen, städtebaulich im Zusammenhang mit dem in der Realisierung befindlichen Bebauungsplan „Häuslesbühl“ akzeptabel: Laut Raumnutzungs-karte liegt die Fläche in der Weißfläche von Satteldorf. Danach sind keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen. Die Fläche 2 ist aus regionalplanerischer Sicht einer Wohnbauentwicklung zugänglich.                  Sollte Fläche 2 weiterverfolgt werden, ist der Umfang dieser Fläche im Zusammenhang mit der übrigen Planung, dem Bedarf und einer Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha sorgfältig zu prüfen.                  Durch das Gebiet verläuft laut Raumnutzungs-karte eine Fernwasserleitung. Größe und Zuschnitt der Fläche sind ggfs. im Zusammenhang mit „Häuslesbühl“ und Fläche 3 zu diskutieren.</p> <p><b>Fläche 3</b>                  Umfang ca. 1,7 ha, im Osten des Kernortes, künftig östlich an das teilweise in der Erschließung befindliche Wohngebiet „Häuslesbühl“ anschließend: Laut Raumnutzungs-karte liegt die Fläche etwa zur Hälfte in dem laut Plansatz 3.1.1 als Ziel der Raumordnung festge-</p>	<p>Kennntnisnahme                  Der Aspekt des Einkaufsmarktes wird in den Schriftteil mit aufgenommen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Fernwasserleitung ist auch bereits im Flächennutzungsplan eingetragen und wird bei einer konkreten Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
--	---

<p>legten Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“. Die wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs sind u.a. Naturschutz und Landschaftspflege, siedlungsnaher Erholung und Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Aufgrund des betroffenen Randbereichs des Regionalen Grünzugs und der örtlichen Situation halten wir eine abschließende Ausformung des Regionalen Grünzugs hier für möglich. Eine Orientierung könnte sich an dem östlich verlaufenden Weg und einer Eingrünung eines künftigen Wohngebiets nach Norden und Osten ergeben.</p> <p><b>Fläche 4</b>                  Umfang ca. 6,8 ha, im Nordwesten des Kernortes gelegen, nördlich und westlich angrenzend an Bebauungspläne „Teilbebauungsplan Seewäselein, 1. Änderung“ und „Bauernhecke, 1. Änderung und Erweiterung“, städtebaulich akzeptabel: Laut Raumnutzungskarte liegt die Fläche in der Weißfläche von Satteldorf. Danach sind keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen. Die Fläche ist aus regionalplanerischer Sicht einer Wohnbauentwicklung zugänglich.</p> <p>Sollte Fläche 4 weiterverfolgt werden, ist der Umfang dieser Fläche im Zusammenhang mit der übrigen Planung, dem Bedarf und einer Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha sorgfältig zu prüfen.</p> <p>Bei der vorgelegten Dimensionierung würde die Wohnbaufläche einen Abstand zur Bundesstraße B 290 von etwa 170 m aufweisen, was das Thema Lärmproblematik aufwirft. Die Fläche liegt zudem teilweise in Kernfläche und Kernraum des landesweiten Biotopverbands mittlerer Standorte. Nach § 22 NatschG BW sind alle öffentlichen Planungsträger verpflichtet, die Belange des Biotopverbands bei ihren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Fläche 5</b>                  Umfang ca. 3,7 ha, im Westen des Kernortes gelegen, westlich an BPlan „Mühlfeld I“ angrenzend, städtebaulich sinnvoll: Laut Raumnutzungskarte liegt die Fläche in der Weißfläche um Satteldorf herum. Danach sind keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen. Die Fläche ist aus regionalplanerischer Sicht einer Wohnbauentwicklung zugänglich. Der Abstand zur Bundesstraße B 290 beträgt etwa 170 m und wirft die Frage der Lärmproblematik</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im Zuge einer konkreten Bauleitplanung wird man sich mit dem Regionalen Grünzug auseinandersetzen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Lärmthematik wird bereits in der zusammenfassenden Bewertung zu dieser Fläche aufgeführt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Lärmthematik wird noch in der zusammenfassenden Bewertung zu dieser Fläche aufgenommen.</p>
---	---

<p>auf. Wir halten diese Fläche auch aufgrund ihrer ortskernnahen Lage für günstig.</p> <p><u>Für die Teilorte Ellrichshausen/Horschhausen werden vier Flächen vorgestellt.</u></p> <p><b>Fläche 1</b>          Umfang ca. 1,2 ha, im Südwesten von Ellrichshausen westlich der Kreisstraße K 2504 gelegen, keine angrenzenden Bebauungspläne, es besteht nur ein minimaler Anschluss an die bestehende Siedlung: Ziele der Raumordnung sind laut Raumnutzungs Karte nicht betroffen. Die Fläche liegt jedoch in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.          Die Fläche liegt randlich in Kernfläche und Kernraum des landesweiten Biotopverbands mittlerer Standorte. Nach § 22 NatschG BW sind alle öffentlichen Planungsträger verpflichtet die Belange des Biotopverbands bei ihren Planungen zu berücksichtigen. Insgesamt bewerten wir diese Fläche als ungünstig.</p> <p><b>Fläche 2</b>          Umfang ca. 2,9 ha, im Süden von Ellrichshausen östlich der K 2504 gelegen, im Norden grenzt BPlan „Feldlein, 1. Änderung“ an, städtebaulich akzeptabel: Nach Raumnutzungs Karte sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Die Fläche liegt jedoch in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.          Sollte Fläche 2 in Ellrichshausen weiterverfolgt werden, ist der Umfang dieser Fläche im Zusammenhang mit der übrigen Planung, dem Bedarf, der Lage in einem Teilort und einer Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha sorgfältig zu prüfen.</p> <p><b>Fläche 3</b>          Umfang ca. 1,1 ha, im Südwesten von Horschhausen gelegen, grenzt südlich an BPläne „Schlegelberg II“ und „Schlegelberg I, 2. Änderung“ an, städtebaulich akzeptabel: Laut Raumnutzungs Karte</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p> <p>Kenntrnisnahme</p>
---	---

sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Die Fläche liegt jedoch in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgelände für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Laut unserer Raumnutzungskarte liegt das Gebiet in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Hier sollte mit der Naturschutzbehörde abgeklärt werden, ob die Planung noch verfolgt wird.

#### Fläche 4

Umfang ca. 4,9 ha, zentral in Horschhausen gelegen, grenzt westlich an nicht benannten BPlan an, städtebaulich akzeptabel: Nach Raumnutzungskarte sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Die Fläche liegt jedoch in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgelände für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass die Flächendimensionierung von Fläche 4 vor dem Hintergrund des gemeindlichen Bedarfs, der Lage in einem Teilort und der Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha deutlich zu hoch erscheint. Überschlägig würde dies einen Zuwachs um etwa 220 Einwohner bedeuten.

Laut Raumnutzungskarte liegt das Gebiet überwiegend in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Hier sollte mit der Naturschutzbehörde abgeklärt werden, ob die Planung noch verfolgt wird. Die Fläche liegt außerdem überwiegend in Kernfläche bzw. Kernraum des landesweiten Biotopverbands mittlerer Standorte. Nach § 22 NatschG BW sind alle öffentlichen Planungsträger verpflichtet, die Belange des Biotopverbands bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die überwiegende Zahl der vorgelegten Flächenalternativen aus regionalplanerischer Sicht in Satteldorf einer Wohnbauentwicklung zugänglich ist. Fläche 3 im Hauptort ist von einem Ziel der Raumordnung betroffen, jedoch sehen wir die Möglichkeit einer endgültigen Ausformung des Regionalen Grünzugs. Generell ist - auch unter Beachtung des raumordnerischen Ziels

Kenntnisnahme

aktuell keine Bestrebungen zur Ausweisung

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Im Zuge eines konkreten Bauleitplanverfahrens wird man die konkrete Flächenausdehnung konkretisieren.

aktuell keine Bestrebungen zur Ausweisung

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme



<p>des Siedlungsbereichs für den Kernort Satteldorf - der Schwerpunkt der künftigen wohnbaulichen Entwicklung auf den Hauptort zu legen. Ortskernnahen Standorten sollte dabei gegenüber ortskernfernen Standorten der Vorzug gegeben werden. Nicht zuletzt nehmen wir noch einmal Bezug auf die bereits oben gemachten Ausführungen zum Bedarf. Angesichts des Bedarfs von etwa 9,4 ha Wohnbaufläche bis 2030 und der vorhandenen Reserven in Satteldorf kann eine Diskussion über künftige Wohnbauflächen nicht unabhängig von dieser Frage geführt werden. Es wird daher eine Priorisierung der Flächen erforderlich sein. Wir bitten um Beteiligung an dem weiteren Prozess.</p>	<p>Dies fließt in den weiteren Entscheidungsprozess mit ein.  Kenntnisnahme. Eine Priorisierung wird im weiteren Entscheidungsprozess berücksichtigt.</p>
--	---

**A.4 Landratsamt Schwäbisch Hall**  
Stellungnahme vom 23.07.2020

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b> Grundsätzlich kann ohne entsprechende Untersuchungen noch kein abschließendes Urteil insbesondere bezüglich des Artenschutzes abgegeben werden.  Auf den einzelnen Flächen bestehen die nachfolgende naturschutzrechtlichen Konflikte, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:  <u>Satteldorf</u> Fläche 1 - Fläche 2 Suchraum für mittlere Standorte des landesweiten Biotopverbundes. Fläche 3</p>	<p>Kenntnisnahme             Kenntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p>

<p>Suchraum für mittlere Standorte des landesweiten Biotopverbundes.</p> <p>Fläche 4 Kernfläche, Kern- und Suchraum für mittlere Standorte des landesweiten Biotopverbundes.</p> <p>Fläche 5 - <u>Ellrichshausen</u></p> <p>Fläche 1 Such- und Kernraum für mittlere Standorte des landesweiten Biotopverbundes.</p> <p>Fläche 2 Suchraum für mittlere Standorte des landesweiten Biotopverbundes. Geschützte Feldhecke im Bereich vorhanden. Zudem handelt es sich bei der Fläche in einem Teil um eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Schleigelberg I, 1. Erweiterung“ (Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Bewirtschaftung).</p> <p>Fläche 3 Südlich angrenzender Bach ist Biotop.</p> <p>Fläche 4 In der nordwestlichen Ecke befindet sich eine magere Flachland-Mähwiese. Teilweise befindet sich Streuobst auf der Fläche. Kernfläche und Kernraum für mittlere Standorte des landesweiten Biotopverbundes.</p> <p><b>Untere Baurechtsbehörde:</b> Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen das Wohnbauflächenkonzept keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Dies wird im Zuge einer konkreten Bauleitplanung berücksichtigt. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme</p>
--	---

<p><b>Untere Immissionsschutzbehörde:</b> Folgende Hinweise sollten für die kommende Planung berücksichtigt werden:</p> <p><b>Fläche 1</b> Nordöstlich dieser Fläche befindet sich ein Einkaufsmarkt. Hier kann es durch den Parkplatzverkehr, der je nach Öffnungszeiten auch in die Nachtstunden betrachtet werden muss, zu unzulässigen Lärmimmissionen kommen.</p> <p><b>Fläche 2:</b> Nordwestlich der Fläche befindet sich ein Wertstoffhof und der Bauhof der Gemeinde Satteldorf. Hier sollten bereits im Vorfeld Überlegungen getroffen werden, wie im Besonderen hinsichtlich des Wertstoffhofes die Lärmimmissionen reduziert werden. Für den Bebauungsplan „Häuslesühl“ wurde bereits 2017 eine Schallimmissionsprognose erstellt und Maßnahmen (u.a. Schallschutzwände) festgelegt.</p> <p><b>Fläche 5:</b> Im Süden der Fläche befindet sich das Freibad der Gemeinde Satteldorf. Hier sollte bereits die Erstellung einer Schallimmissionsprognose im Bauleitplanungsverfahren vorgesehen werden.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen das Wohnbauflächenkonzept keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kennnismahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennnismahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p> <p>Kennnismahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p>
<p><b>Untere Wasserbehörde:</b> Gegen das o. a. Wohnbauflächenkonzept bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kennnismahme</p>
<p><b>Untere Landwirtschaftsbehörde:</b> Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden bis auf die Fläche Ellrichshausen Nummer 2 keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o.g. Wohnbauflächenkonzept Satteldorf erhoben. Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden ansonsten keine</p>	<p>Kennnismahme</p> <p>Kennnismahme</p>

<p>landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Auf der Fläche Ellrichshausen Nr. 2 befindet sich auf der ganzen Fläche Grünland mit Jungviehweide und Weideunterstand eines Haupterwerbslandwirts. Aus agrarstruktureller Sicht führt eine Umwandlung zu Wohnbaufläche zu einer Benachteiligung der Agrarstruktur und einer Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p>
<p><b>Amt für Straßenbau:</b> mit dem vorgebrachten Wohnbauflächenkonzept Satteldorf werden nachfolgende das Straßenbauamt betreffende Belange berührt:</p> <p>K 2659 Wohnbaufläche 1 (Seite 16 ffg.) Teils freie Strecke (Flst. Nr. 3212) K 2504 Wohnbauflächen 2 (Seite 19 ffg.) und 3 (Seite 23 ffg.) Außenstrecke</p> <p>Die betroffenen Kreisstraßen dürfen nur nach Genehmigung des Baulastträgers verändert werden. Die an die geplanten Wohnbauflächen grenzenden Kreisstraßen besitzen keinen typischen Ortsdurchfahrtscharakter, weshalb eine OD-Verlegung abzulehnen ist. Die Entwässerung der geplanten Wohngebiete darf die bestehenden Entwässerungsanlagen der Kreisstraßen (z.B. offene Gräben) nicht beeinträchtigen. Wir verweisen bezüglich einer weiterführenden Bebauungsplanung auf das StrG Baden-Württemberg und bitten insbesondere um die Einhaltung der Abstandsregelungen hinsichtlich baulicher Anlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Schriftteil wird ergänzt.</p>