

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-621.41

Öffentliche Gemeinderatsitzung am 28.02.2022

**TOP 1: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Häuslesbühl, Satteldorf,
1. Erweiterung“**

a) Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

Der Bebauungsplan „Häuslesbühl“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften sind am 16.03.2018 in Kraft getreten. Mit der Erschließung des ersten Bauabschnitts wurde parallel hierzu unverzüglich begonnen, der Bauplatzverkauf startete dann im Februar 2019. Aufgrund der sehr guten Nachfrage wurden die Bauplätze in den ersten beiden festgelegten Tranchen auch sehr schnell umgesetzt. Gemäß dem Ergebnis der gemeindlichen Untersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung wurde für den Ortschaftsbereich Satteldorf als erster Schritt die östliche Erweiterung des Baugebiets Häuslesbühl angegangen. In der Gemeinderatssitzung am 10.11.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren bzw. der Örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Im Februar dieses Jahres legte der Gemeinderat das Grundkonzept für die Erweiterung fest. Auf Grundlage der Festlegung des Grundkonzepts wurden die frühzeitigen Beteiligungen im Juni/Juli 2021 durchgeführt. In der Gemeinderatssitzung am 13.09.2021 wurde über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen informiert und die Abwägung und die Berücksichtigung der Stellungnahmen im weiteren Verfahren gemäß dem Vorschlag der Verwaltung vorgenommen. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung, Umweltbericht und Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise festgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 15.10.2021 lagen die Entwürfe des Bebauungsplanes bzw. der Örtlichen Bauvorschriften vom 25.10. bis einschließlich 25.11.2021 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2021 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der jeweilige Abwägungsvorschlag sind in der beigefügten Übersicht zusammengestellt.

Beschlussempfehlung:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und gemäß dem Vorschlag abgewogen.

b) Satzungsbeschluss

Nachdem das notwendige Verfahren durchgeführt wurde, kann dieses mit dem Satzungsbeschluss zu Ende gebracht werden:

Beschlussempfehlung:

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Häuslesbühl, 1.Erweiterung“ werden als Satzung verabschiedet.

16.02.2022/di

ME AU 30 L = 000 III



LAGEPLAN M 1:500

- 11. Kreis: Kreislinie
- 12. Plus: Pluslinie
- 13. Minus: Minuslinie
- 14. Kreis: Kreislinie

10. TECHNISCHE HINWEISE

- 10.1. Höhen: Höhenwerte nach Angabe, Normhöhe
- 10.2. Abstände: Abstände nach Angabe
- 10.3. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 10.4. Volumen: Volumenwerte nach Angabe

11. SONSTIGE PLANBEZEICHNUNGEN UND ANSTELLUNGEN

- 11.1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 11.2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 11.3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 11.4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

12. NACHRICHTLICHE BEZEICHNUNGEN

- 12.1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 12.2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 12.3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 12.4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

13. ANMERKUNGEN

- 13.1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 13.2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 13.3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 13.4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

14. VERMESSUNGSANGABEN

- 14.1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 14.2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 14.3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 14.4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

15. ANMERKUNGEN

- 15.1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 15.2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 15.3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 15.4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

16. ANMERKUNGEN

- 16.1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 16.2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 16.3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 16.4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

17. ANMERKUNGEN

- 17.1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 17.2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 17.3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 17.4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

ZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAUNUTZUNG (§ 9 I BauGB)

- 1.1. Wohngebiet
- 1.2. Gewerbegebiet
- 1.3. Industriegebiet
- 1.4. Sondergebiet

2. MAßSTÄBE (§ 1 und § 2 BauGB)

- 2.1. Maßstab
- 2.2. Maßstab
- 2.3. Maßstab
- 2.4. Maßstab

3. BEZEICHNUNGEN

- 3.1. Bezeichnung
- 3.2. Bezeichnung
- 3.3. Bezeichnung
- 3.4. Bezeichnung

4. GRENZE DES BAUGELANDES (§ 17 BauGB)

- 4.1. Grenze
- 4.2. Grenze
- 4.3. Grenze
- 4.4. Grenze

5. ANFORDERUNGEN (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

- 5.1. Anforderung
- 5.2. Anforderung
- 5.3. Anforderung
- 5.4. Anforderung

6. VERBODSFLÄCHEN (§ 11 Nr. 12 BauGB)

- 6.1. Verbot
- 6.2. Verbot
- 6.3. Verbot
- 6.4. Verbot

7. VERBODSFLÄCHEN (§ 11 Nr. 21 BauGB)

- 7.1. Verbot
- 7.2. Verbot
- 7.3. Verbot
- 7.4. Verbot

8. SONSTIGE FLÄCHEN (§ 9 I Nr. 12 BauGB)

- 8.1. Fläche
- 8.2. Fläche
- 8.3. Fläche
- 8.4. Fläche

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 9.1. Pflanzung
- 9.2. Pflanzung
- 9.3. Pflanzung
- 9.4. Pflanzung

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 10.1. Pflanzung
- 10.2. Pflanzung
- 10.3. Pflanzung
- 10.4. Pflanzung

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 11.1. Pflanzung
- 11.2. Pflanzung
- 11.3. Pflanzung
- 11.4. Pflanzung

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 12.1. Pflanzung
- 12.2. Pflanzung
- 12.3. Pflanzung
- 12.4. Pflanzung

GEMEINSCHAFTSCHAFT SATTELDORF

BEWAUNGSPLAN "HAUSLEHRE 1. ERWEITERUNG"

VERMESSUNGSANGABEN

- 1.1. 10.000
- 1.2. 10.000
- 1.3. 10.000
- 1.4. 10.000
- 1.5. 10.000
- 1.6. 10.000
- 1.7. 10.000
- 1.8. 10.000
- 1.9. 10.000
- 1.10. 10.000

ANMERKUNGEN

- 1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

ANMERKUNGEN



- 1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

ANMERKUNGEN

- 1. Abstände: Abstände nach Angabe
- 2. Flächen: Flächenwerte nach Angabe
- 3. Volumen: Volumenwerte nach Angabe
- 4. Höhen: Höhenwerte nach Angabe

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TÖB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Stuttgart 08.11.2021	 <p>Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 08 · 70507 Stuttgart</p> <p>Datum 08.11.2021 Name Julia Seyd Durchwahl 0711 904-1216 Aktenzeichen RS23-2034-352/25 (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbH Weilerhof 6 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Versand nur per E-Mail an: e@kuhnarchitekten.com</p> <p>— Re: Bebauungsplan "Häuslesbühl 1. Erweiterung" in Seitzdorf, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 12.10.2021</p> <p>— Sehr geehrte Frau Kuhn, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Nachdem die Begründung bzw. die Planunterlagen im Hinblick den Regionalen Grünzugs sowie den Wohnflächenbedarf ergänzt und plausibilisiert wurden, kann die Planung aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p>  <p><small>Druckgeschick: Bauplanmer. 21 - 70545 Stuttgart - Telefon 0711 904-12090 / 11190 abteilung8@ps.bwl.de - www.psbw.baden-wuerttemberg.de - www.servic-bw.de Häuslesbühl Seitzdorf - Völlingen - Postamt für die Häuslesbühl</small></p>	<p>Kennnisinahme.</p>


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TÖB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftl.ig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauteilplanverfahren vom 11.03.2021 mit iswells-aktuellem Formblatt (abrufbar unter).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Reglerungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Julia Seyd</p>	<p>Die Planunterlagen werden nach Inkrafttreten versandt.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
2	Landratsamt Schwäbisch Hall 16.11.2021	 <p>Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt Leini Königer Postfach 1104/53 • 74507 Schwäbisch Hall 74523 Schwäbisch Hall Zimmer: B 2.15 Fon: 0794-755-7913 Fax: 0794-755-97913 Öffnungszeiten Montag - Freitag 09:00 - 12:00 Uhr Montag - Mittwoch 13:00 - 15:30 Uhr Donnerstag 13:00 - 17:00 Uhr E-Mail: L.Koeniger@LRA.SHA.de www.LRA.SHA.de</p> <p>Landratsamt Schwäbisch Hall Postfach 1104/53 • 74507 Schwäbisch Hall Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbH Weilerhof 6 74523 Schwäbisch Hall Nur per E-Mail an: e@kuhnarchitekten.com</p>	<p>Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt Leini Königer Postfach 1104/53 • 74507 Schwäbisch Hall 74523 Schwäbisch Hall Zimmer: B 2.15 Fon: 0794-755-7913 Fax: 0794-755-97913 Öffnungszeiten Montag - Freitag 09:00 - 12:00 Uhr Montag - Mittwoch 13:00 - 15:30 Uhr Donnerstag 13:00 - 17:00 Uhr E-Mail: L.Koeniger@LRA.SHA.de www.LRA.SHA.de</p> <p>Datum: 16.11.2021 Aktenzeichen: 33.2-621.41</p> <p>Bebauungsplan „Häuslesbühl 1, Erweiterung“ in Satteldorf Auslegungsbeschluss Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung</p> <p>- Ihre E-Mail vom 12.10.2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Kuhn,</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans „Häuslesbühl 1, Erweiterung“ in Satteldorf, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Die saP ist mittlerweile 5 Jahre alt. Eine Plausibilitätskontrolle wurde durchgeführt. Die Habitatstrukturen haben sich seit der saP nicht verändert. Diese hat daher weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Durch die Bebauung geht eine Bruchfläche der Felder verloren. Diese kann durch die Anlage durch 0,2 ha Burtbrache ausgeglichen werden.</p> <p>Durch den Bebauungsplan entsteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 101,489 Ökopunkten (ÖP). Diese soll durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die externen Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Ein Entwurf des Vertrages ist diesem Schreiben beigelegt. Es wird um zeitnahe Mitteilung gebeten, ob der Vertrag so abgeschlossen werden kann.</p> <p>Den Unterlagen war keine Abwägungstabelle beigelegt. Dies ist nachzureichen.</p> <p><u>Untere Baurechtsbehörde:</u></p> <p>Sparwasser Schwäbisch Hall-Crabbalm B.L.Z. 622 500 30 • Kont.Nr. 6 000 029 B.A.N. DE75 6220 0030 0006 0000 29 SWH-BIC SOLA231SHA</p>

Dem öffentlich-rechtlichen Vertrag wird zugestimmt.
 Die Abwägungstabelle wird nachgereicht.

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TÖB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und bedarf daher einer Genehmigung.</p> <p>Es werden jedoch folgende Punkte angemerkt:</p> <p>Im Textteil unter Punkt 1.2.1. Festlegung der GRZ wird von uns nach wie vor angeregt die versickerungsfähigen Flächen (z.B. Pflaster) aus der GRZ Berechnung heraus zu nehmen, um Probleme bei der GRZ Berechnung bei kleinen Grundstücken zu vermeiden.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung Nr. 1.2.6 bestehen aus praktischer Sicht und aufgrund der Erfahrungen mit dem Bebauungsplan „Häuslesbühl“ sehr starke Bedenken. Eine zentralmengenweise Festsetzung der EFH ist erfahrungsgemäß nicht zielführend. Bereits im Bebauungsplan „Häuslesbühl“ gab es diesbezüglich bereits viele Verstöße und Probleme. Es wird daher angeregt bezüglich der EFH einen Spielraum zu lassen (z.B. +/- Zöcm) oder die EFH als Höchstgrenze zu definieren. Im Falle der Behandlung wäre die Anwendbarkeit des Kenntnisgabeverfahrens sehr stark eingeschränkt bzw. erfahrungsgemäß nicht möglich.</p> <p><u>Untere Immissionschutzbehörde:</u> Von Seiten des Immissionschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</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 Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Ein Saat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Megerrasen, Wildernteheide, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchschonenden 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 Flächenausweitung zu beachten, dass Flächen mit hoher</p>	<p>Kennnissnahme.</p> <p>Kennnissnahme. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Die GRZ Berechnung soll einheitlich, wie im Gebiet „Häuslesbühl“, erfolgen.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, die im Plan eingetragenen EFH werden als max. Obergrenze festgesetzt.</p> <p>Kennnissnahme.</p> <p>Kennnissnahme.</p> <p>Kennnissnahme.</p> <p>Kennnissnahme.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum einen direkt anschließend an das Wohngebiet im Osten realisiert. Außerdem wird eine als CEF-Maßnahme angelegte Buntbrache in die Bilanz mit aufgenommen.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flussstruktur, Fließbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionserkante Vorrangflur I) nur im äußersten Nordteil in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p> <p><u>Untere Forstbehörde:</u> die untere Forstbehörde wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Juni 2021 angehört. Aus unserer Sicht gibt es keine Einwände.</p> <p><u>Untere Flurneuordnungs- und Vermessungsbehörde:</u> Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ in Sattel Dorf nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Untere Straßenbaubehörde:</u> Dem Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde Sattel Dorf hat als Veranlasserin die Kosten der gesamten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ zu tragen. 2. Die verkehrliche Anbindung der Erweiterung des Baugebiets zu den Kreisstraßen 2503 und 2504 darf ausschließlich über den bestehenden Kreisverkehr K.2503/Bronnholzheimer Straße/Erschließungsstraße Baugebiet „Häuslesbühl“ erfolgen. Aufgrund der Größe des bestehenden Kreisverkehrs und des geringen Verkehrsaufkommens auf der K. 2503 ist kein Leistungsfähigkeitsnachweis für die zusätzliche Aufnahme des Verkehrs aus der Baugebietserweiterung erforderlich. 3. Die derzeit im unmittelbaren Bereich der K. 2504 vorhandenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungszufahrten müssen geschlossen werden. Die Schließung der Zufahrten inkl. Rückbau von ggf. vorhandenen Verdolungen im Bereich der Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße ist mit der zuständigen Straßenmeisterei abzustimmen. 4. Nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) sind im Abstand von 15 m längs von Kreisstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten keinmal, Hochbauten und bauliche Anlagen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeträger, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für Einfriedungen (z. B. Zäune) und für verhältnismäßige Vorhaben nach § 50 LBO (z. B. Gärten, Lüftung). Wir bitten, dies noch zusätzlich zu Ziffer 2.8 „Einfriedungen“ in den Teilteil des Bebauungsplans aufzunehmen. 5. Der Gehäuhdurchmesser der Bepflanzung in der Anbauverbotszone von 15 m gemäß § 22 StrG darf max. 7,5 cm betragen. Sofern dieser Durchmesser überschritten wird (auch künftig) ist ggf. zu prüfen, ob Schutzplanken gemäß den Richtlinien 	<p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p> <p>Kenntrnisnahme. Einfahrten werden nach Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei im Zuge der Erschließungsarbeiten geschlossen.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits ergänzt, unter Punkt 2.8 Einfriedungen wird noch zusätzlich ein Hinweis auf die Anbauverbotszone aufgenommen.</p> <p>Kenntrnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TÖB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>für den passiven Schutz für Fahrzeug-Rückhaltesystem (RPS 2009) erforderlich werden. Die Herstellungskosten für ggf. erforderliche Schutzsicherungen sind vom Bauherrn zu tragen. Des Weiteren sind die künftigen Er- und Unterhaltungsmehrkosten für die Schutzplanken an den Landkreis Schwäbisch Hall abzulösen.</p> <p>6. Die künftige Bau- und Unterhaltungslast des Geh- und Radweges an der freien Strecke der K 2504 obliegt der Gemeinde. Die Geh- und Radwegweisung über die K 2504 erfolgt bisher über die Querungshilfe am Knotenpunkt K 2503/K 2504. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt weitere Querungsmöglichkeiten geschaffen oder die bestehende Querungshilfe geändert werden muss, trägt die Gemeinde als Veranlasserin die Kosten und führt die erforderlichen Maßnahmen nach Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt durch.</p> <p>7. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der K 2504 und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen zu sammeln und der Kanalisation oder anderweitigen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen.</p> <p>8. Bei den Pflanzabständen (Bäume und Hecken) an den südlichen Grundstücksgrenzen der Bauplätze und den Ausgleichflächen im Plan Anhang 3 (eM1 und eM2) entlang der K 2504 müssen die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme* (RPS) beachtet werden. Gleiches gilt für Neupflanzungen von Bäumen zwischen dem Geh- und Radweg und der Kreisstraßenlahtbahn.</p> <p>9. Flächen oder Bestandteile der Kreisstraße wie z. B. Entwässerungsmulden, Bankette oder Böschungen dürfen nicht für Ausgleichsmaßnahmen u. ä. herangezogen werden.</p> <p>10. Aufgrabungen oder Veränderungen auf landkreiseligen Flächen oder an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen dem Leistungseigentümer und dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt vorgenommen werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Königler</p> <p>Anlage: öffentlich-rechtlicher Vertrag</p>	<p>Kennnismnahme.</p> <p>Kennnismnahme.</p> <p>Kennnismnahme.</p> <p>Kennnismnahme.</p>


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
3	<p>Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e. V. 19.11.2021</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Umweltzentrum Kreis Schwäbisch Hall e. V. Verzögerung und gemeinsame Geschäftsbefähigung der Naturschutzverbände im Landkreis Schw. Hall Gebirgen-Grasse 85, 74523 Schwäb. Hall, Tel 0791/55967 Fax 9540780 www.umweltzentrumschwabisch-hall.de ; Email: umweltzentrumSH@web.de</p> <p>An Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbB Dipl. Ing.-Architektin Stadtplanerin Esther Kuhn Wellentor 6 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>per Email</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Schwäbisch Hall, den 19.11.21</p> <p>FILTI</p> <p>Betr.: Stellungnahme TöB-Anhörung Beopl. Satteldorf "Häuslesbühl 1. Erweiterung", öffentl. Ausleg. Bez.: Ihr Anschreiben vom 12.10.</p> <p>Anl.: -</p> <p>Sehr geehrte Frau Kuhn ,</p> <p>vielen Dank für die Anhörung und Verlängerung der Anhörungsfrist. Bitte entschuldigen Sie die verspätete Abgabe. Im Namen der anerkannten, uns angeschlossenen Naturschutzvereine sowie von NABU- und BUND-Landesverband B.-W. äußern wir uns zu dem Vorhaben im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes wie folgt:</p> <p>Zunächst noch eine Nachbetrachtung für den bereits genehmigten Baubereich. Dort hätte als Ausgleich und zur Eingrünung eine Baumgruppe und eine Streuobstwiese mit Hecken angelegt werden müssen (siehe unten rot eingekreist). Beides wurde nicht umgesetzt. Die Streuobstwiese liegt im nun erneut wieder überplanten Siedlungsbereich. Da ist es freilich – ironisch betrachtet - „geschickt“, wenn dort noch kein Biotop angelegt wurden.</p> <p>Doch aus unserer Sicht ist dies ein Verstoß gegen die Festsetzungen des vorigen Bebauungsplanes. FALLS man zum Zeitpunkt des ersten Baubereichs schon in Erwägung zog, das Gebiet zu erweitern, hat man mit dieser Planung die Anhebungsberechtigten gehörig verschaukelt, weil man mögliche Kritik an den Belastungen des Landschaftsbildes und ökologischer Funktionen mit „Scheinbiotop“ entgegnet ist. Nun wird der Ausgleich nach Osten verschoben – womöglich braucht man diese Fläche dann in 10 Jahren erneut für ein Bauvorhaben? Wir Naturschutzverbände haben jedenfalls hier kein Vertrauen mehr (zumal dieses „Verschiebespiel“ in Satteldorf schon öfters praktiziert wurde).</p> </div> </div>	<p>Eine weitere bauliche Entwicklung Richtung Osten ist nicht möglich, da sich hier ein Feldweg sowie ein Gewässer anschließen. Die geplanten Maßnahmen dienen zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes.</p>


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Private	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
4	<p>Regionalverband Heilbronn-Franken 26.11.2021</p>	 <p>Regionalverband Heilbronn-Franken Kuh Architekturen und Stadtplaner PartGmbH Wieslertor 6 74523 Schwäbisch Hall</p> <p>Datum: 26.11.2021 Bearbeiter: Krf/De/Fi Az.: 7-2-3-2 Ihr Az.: -</p> <p>Gemeinde Satteldorf, Bebauungsplanverfahren „Häuslesbühl 1. Erweiterung“ Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die Unterlagen dazu sind uns am 22.11.2021 auf Nachfrage zugeleitet worden. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, mit Verweis auf unser Schreiben vom 12.10.2020 und unsere Stellungnahme vom 02.07.2021, wir hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die Nichtinhalung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan macht einen vollständigen Bauflächenbedarfsnachweis für das neue Vorhaben erforderlich. Wie bereits in unserer o.g. Stellungnahme dargestellt, sind einem ermittelten relativen Bedarf die vorhandenen Flächenreserven und Innenpotentiale gegenüber zu stellen. Wir bitten dies nachzuholen.</p> <p>Der östliche Teil der Planung liegt mit etwa 1 ha im gemäß Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug „Raum Crellsheim“ und betrifft damit ein raumordnerisches Ziel, das zu beachten ist. Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Betroffenheit und die Möglichkeit der Ausformung des Regionalen Grünzugs ist in der Begründung – hier z.B. im Punkt „3. Übergearbeitete Planungen“ - darzustellen. Wir verweisen in dem Zusammenhang auf unser Schreiben vom 12.10.2021, in dem wir diese Möglichkeit angeboten haben unter Berücksichtigung der Notwendigkeit einer funktionsgerechten Ausgestaltung des Regionalen Grünzugs.</p> <p>Die Funktionen des Regionalen Grünzugs werden im Umweltbericht behandelt. In Bezug auf die Funktion ‚Naturschutz und Landschaftspflege‘ ist auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einzubeziehen, da diese aus dem Jahr 2016 stammt und für den Bebauungsplan ‚Häuslesbühl‘</p> <p>Regionalverband Heilbronn-Franken, Kuhn, Schusterstraße 12, 74072 Heilbronn Tel.: 07141316218 07141316210 20-CAM@rpf-projekt.de www.rpf.de B.V. 005102157-00100006879</p>	<p>Dem Regionalverband wurden die Unterlagen per Mail vom 12.10.21 zugesandt.</p> <p>Der Bauflächenbedarfsnachweis wurde bereits mit Datum vom 11.10.21 erstellt und lag den versandten Unterlagen bei. Eine Kurzfassung des Ergebnisses wird nochmals deutlicher in die Begründung aufgenommen. Auf den Regionalen Grünzug wird unter Punkt 3 „Übergearbeitete Planungen“ nochmals gesondert eingegangen.</p> <p>Das erwähnte Schreiben vom 12.10.20 wurde bei der Planung des Gebietes und der Begründung eingehend berücksichtigt.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>2</p> <p>bühhf' erstellt wurde. Wir halten die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zu der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für erforderlich; für den Fall, dass diese erteilt wird, können wir der vorliegenden Planung als ergänzliche Ausformung des Regionalen Grünzugs zustimmen.</p> <p>Wir begrüßen die Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 durch Berücksichtigung von Geschosswohnungsbau im nördlichen Teil des Planungsraums.</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>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Auffertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christof Krämer Stellvertreter des Verbandsleiters</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde hat mit der Stellungnahme vom 16.11.21 bestätigt, dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung weiterhin gültig ist.</p> <p>Kenntritsnahme.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird dem RVHNF mitgeteilt.</p> <p>Kenntritsnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde /TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
5	Unihymedia, Vodafone BW GmbH 16.11.2021	Es liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH im Planbereich.	Kenntrinsnahme.
6	Netze ODR 13.10.2021	Danke für die Ausweisung eins Platzes für die Umspannstation, keine weiteren Anregungen.	Kenntrinsnahme.
7	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau 15.10.2021	Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 02.07.2021 werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.	Kenntrinsnahme.
8	NOW Wasserversorgung NordOst-Württemberg 23.06.2021	Es werden durch das Vorhaben keine Belange der NOW berührt. Die Stellungnahme vom 23.06.2021 ist weiterhin gültig.	Kenntrinsnahme.
9	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken 10.11.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntrinsnahme.
10	Gemeinde Schnelldorf 17.06.2021	Keine Äußerung.	Kenntrinsnahme.
11	Stadt Crailsheim und Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim 26.10.2021	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntrinsnahme.
12	Gemeinde Wallhausen	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntrinsnahme.

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TöB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
13	<p>18.10.2021</p> <p>Handwerkskammer Heilbronn-Frankem 13.10.2021</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p>
14	<p>Deutsche Telekom Technik 27.10.2021</p>	<p>Mit Schreiben vom 30. Juni 2021/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian wurde bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄUSLESBÜHL 1. ERWEITERUNG“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom 25.10.21 bis 25.11.21 nach § 3 (2) BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 13.10.2021 bis 17.11.2021 (nach § 4 (2) BauGB)

Nr.	Behörde/TÖB/Privat	Eingegangene Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------	-----------------------------	--------------------

Während der Öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürger*innen eingegangen.

Aufstellung:

Gemeinde Satteldorf
Satteldorfer Hauptstraße 50
74589 Satteldorf

Satteldorf den 16.02.2022

Unterschrift

Bearbeitung:

Kuhn Architekten
Weilertor 6
74523 Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall, den 16.02.2022

Unterschrift