

e)



CRAILSHEIM

Flächennutzungsplan der VVG-Crailsheim, Änderung 0-2017, „Wolfsacker, Tiefenbach“ Feststellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Tiefenbach	12.10.2022	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	19.10.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.10.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 30.11.2022

I. Beschlussvorschlag

Die Vertreter*innen des Gemeinderates im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Crailsheim zuzustimmen.

II. Sachverhalt und Begründung

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhaltes und der Darstellung der Begründung zur FNP-Änderung 05-2017 „Wolfsacker, Tiefenbach“ wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage für den Gemeinsamen Ausschuss verwiesen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.



Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung 05-2017, „Wolfsacker, Tiefenbach“, Feststellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	30.11.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Stellungnahmen mit Behandlungsvorschlägen

Übersicht Stellungnahmen

Plan vom 14.09.2017

Begründung vom 11.12.2019

Umweltbericht vom 01.10.2018

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung 05-2017 entsprechend den Planunterlagen mit Begründung der Stadt Crailsheim, Sachgebiet Stadtplanung.

II. Sachverhalt und Begründung

In seiner Sitzung vom 05.12.2018 hat der gemeinsame Ausschuss der VVG Crailsheim den Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung 05-2017 „Wolfsacker, Tiefenbach“ gefasst. Im Rahmen der Vorlage der Unterlagen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung aufgrund formeller Bedenken nicht erteilt werden kann. Dementsprechend wurde der Antrag auf Genehmigung zurückgezogen, eine erneute Auslegung durchgeführt und der Feststellungsbeschluss mit vorliegender Sitzungsvorlage wiederholt.

In der beigefügten Bedenkenbehandlung sind die Stellungnahmen aus beiden Auslegungsrunden aufgeführt. Die Stellungnahmen der ersten Auslegung verlieren durch die Rücknahme des Antrags auf Genehmigung nicht ihre Gültigkeit und werden dementsprechend mitbehandelt.

Die Auslegung wurde vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 in den Rathäusern von Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach durchgeführt. Im Rahmen dieser Auslegung wurde seitens der Bürgerschaft keine Anregung vorgebracht.



Mit Schreiben vom 11.07.2022 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken sind mit dem jeweiligen Behandlungsvorschlag beigefügt.

Sollte dieser Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss gefasst werden, wird die Flächennutzungsplanänderung dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, unmaßstäblich

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.

1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als Grünfläche dargestellt.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim hat am 26. 07. 2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wolfsacker, Tiefenbach“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern, Reihen- und Kettenhäusern sowie die Ausweisung eines Mischgebietes.

Der Bebauungsplan „Wolfsacker“ Nr. 126 wurde am 22.03.2018 als Satzung beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Bürgerbeteiligung wurden keine gravierenden Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert.



Bebauungsplan „Wolfsacker“- Stand 23.01.2018 – ohne Maßstab

1.3 Standort der Planung

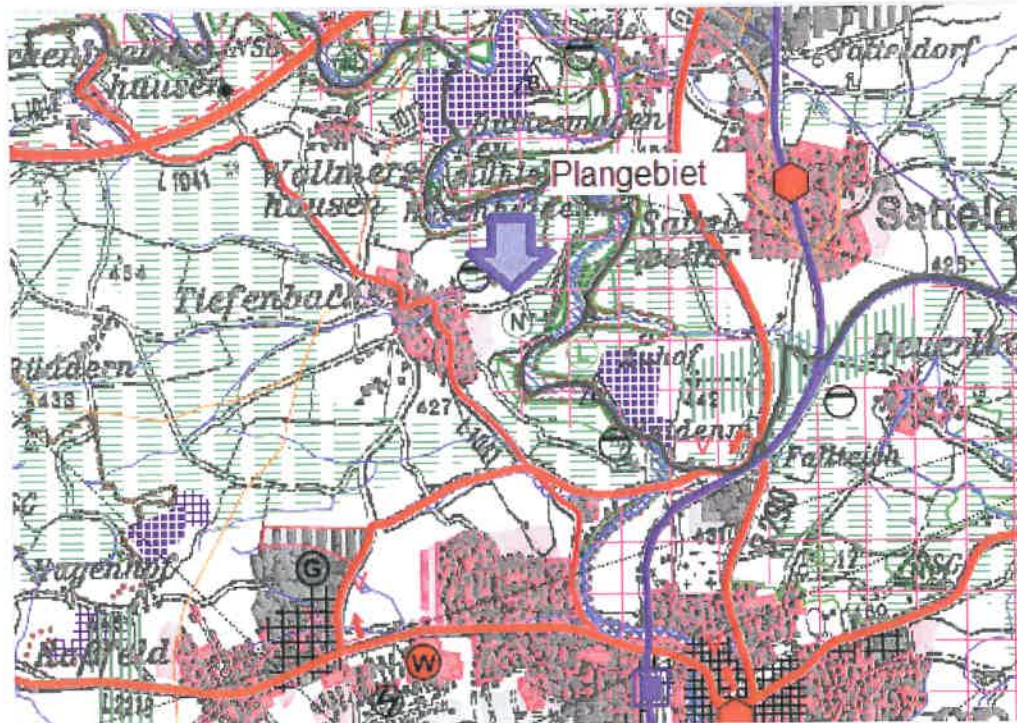
Bei der Planung werden die Flurstücke 413, 416, 415 sowie 415/2 auf Gemarkung Tiefenbach einer baulichen Entwicklung zugeführt. Im Osten befindet sich das Wohngebiet – Eichenbaum -, im Norden verläuft der Obere Mühlweg entlang des Plangebiets - im Süden und im Westen grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Flächen an.

Bislang weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Fläche wie bereits in Kapitel 1.1 beschrieben als Grünfläche aus.

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

1.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2020 ist die betreffende Fläche in Teilen als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ in Planung dargestellt.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020

1.4.2. Beschreibung der Fläche

Die Fläche ist nach Digitaler Flurbilanz BW als landwirtschaftliche Nutzfläche der Vorrangflur 2 eingestuft. Da es in Tiefenbach eine große Nachfrage nach Baugrundstücken gibt und keine Flächen innerorts akquiriert werden konnten, sind agrarstrukturelle Belange nachgeordnet worden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die westlichen Flächen wurden durch die Stadt erworben und sollen nun einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Es ist entsprechend des Bebauungsplans die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung mehrerer Einfamilienhäuser, Ketten- und Reihenhäuser vorgesehen. Das östlich gelegene Grundstück, auf dem Mischgebiets ausgewiesen werden soll, bleibt in privater Hand und wird um ein Baufenster für Gewerbe- und Wohnnutzung erweitert.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über drei separate Zufahrten, vom Oberen Mühlweg aus.

westlicher Bereich des Gebietes

Die Erschließung erfolgt über den Oberen Mühlweg und zwei Stichstraßen. Insgesamt sind im Plangebiet 11 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

östlicher Bereich des Gebietes

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt wie gehabt über den Steigäckerweg, der vom Oberen Mühlweg abgeht.

2.3 Einbindung in die Landschaft/ Grünordnung/ Alternativenprüfung

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Tiefenbach, die bestehende Bebauung rückt auf einer Seite bis an das Plangebiet heran

Die Planung sieht eine kleinteilige Bebauung der Grundstücke vor. Dadurch wird eine Durchgrünung bzw. Durchlüftung des Gebietes gewährleistet.

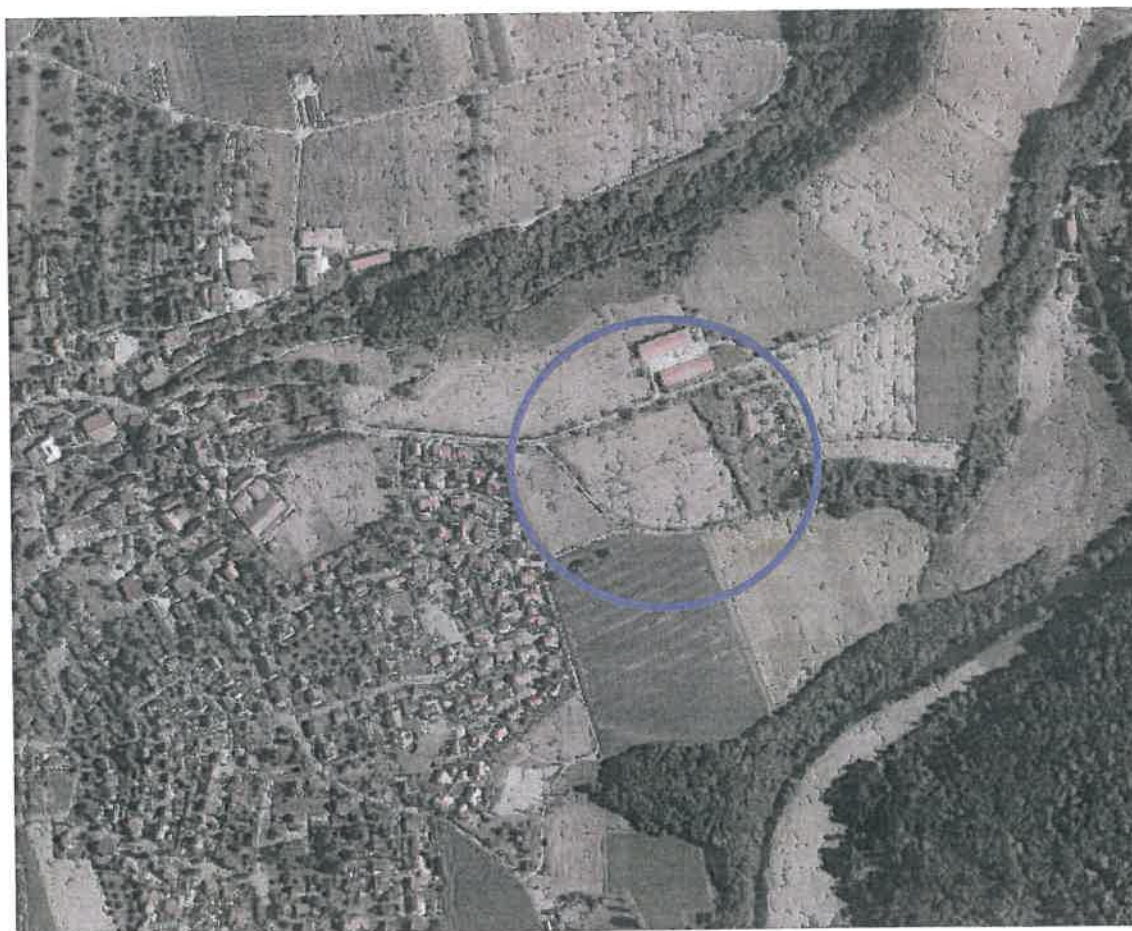
Durch die fast vollständige Ausschöpfung des Innenentwicklungspotentials ergeben sich innerstädtisch nur noch wenig Potentialflächen für die Wohnbauentwicklung. In Tiefenbach selbst wurde im Zuge des Neuordnungskonzepts versucht innerörtliche Flächen zu reaktivieren und nachzuverdichten. Dies scheiterte an dem fehlenden Verkaufswillen der Eigentümer sowie immissionsschutzrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. Die letzte Wohnbauflächenerweiterung in Tiefenbach wurde vor 20 Jahren durch das Wohngebiet „Eichenbaum“ vollzogen. 2011 war in Tiefenbach im Rahmen des Wohnbauentwicklungskonzepts die Ausweisung von neuer Wohnbaufläche geplant, das Wohngebiet „Wolfsacker“ entspricht daher den Vorgaben des selbigen. Alternativen wurden daher frühzeitig geprüft und für ungeeignet befunden.

2.4 Flächenbilanz

	nur WA ¹		zzgl. MI	
Bruttobauland	2,1 ha	100 %	3,2 ha	100 %
davon				
Nettobauland	1,6 ha	76 %	2,7 ha	84 %
einschl. Private Grünflächen				
Öffentl. Erschließung	0,25 ha	11 %	0,25 ha	8 %
einschl. Wege u. öff. Parkplätze				
Öffentl. Grünflächen	0,15 ha	7 %	0,18 ha	6 %
Zahl der Baugrundstücke	35			
Zahl der Wohneinheiten (2 je Baugrundstück)	70			
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	147			
Bruttowohndichte	33	WE/ha		
Bruttowohndichte	70	EW/ha		

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Allgemeinen Wohngebiets „Wolfsacker“ liegt mit 70 EW/ha über diesem Zielwert. Zusätzlich hierzu kommen potentielle Wohnflächen in der enthaltenen Mischgebietsfläche im östlichen Teil des Plangebiets, die noch nicht genau beziffert werden können

¹ Hier wurde die reine Fläche des neuen Wohnbaugebietes herangezogen, ohne den am südlichen Rand verlaufenden landwirtschaftlichen Weg



Ausschnitt aus dem Luftbild, Quelle: intern, 2014

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Gebiet untersucht, um die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange abzuklären. (Fa. Gekoplan, SaP v. 03.11.2015).

Innerhalb des Plangebietes konnte keine der untersuchten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermausarten) bzw. deren Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden.

Im Plangebiet im oder im Umkreis wurden sieben Brutvogelarten nachgewiesen, die auf der Vorwarnliste der Brutvogelarten in Baden-Württemberg stehen. Für die Brutstätten dieser mäßig häufigen bis sehr häufigen Arten von Brutvögeln, kann davon ausgegangen werden dass die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

Ein Turmfalkennistplatz befindet sich in den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Hallen. Da Turmfalken nicht empfindlich auf die Nähe menschlicher Siedlungen reagieren und sehr anpassungsfähig sind, stellt das geplante Baugebiet keine erhebliche Beeinträchtigung für den Niststandort dar. Um den Erhalt des Jagdreviers des Turmfalken zu gewährleisten werden im östlichen Teil des Plangebietes Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen erlassen werden.

3.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich des Gipskeupers und Unterkeupers. Über dem Ausgangsgestein haben sich im Gebiet Pararendzina bzw. Pelosolpararendzina entwickelt.

Die Bedeutung der Fläche für die verschiedenen Bodenfunktionen wird insgesamt als „mittel“ eingestuft. Dies resultiert unter anderem in der bereits Vorhandenen Teilversiegelung im östlichen Teil des Gebietes.

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3.3 Belange des Schutzgutes „Wasser“

Das Gebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete und Überschwemmungszonen. Im östlichen Teil, gibt es einen Teich, der von der Planung nicht betroffen ist. Eine Gefährdung durch Stoffeinträge durch die vorhandene Tierklinik bei ordnungsgemäßen Arbeitsabläufen nicht aus.

Insgesamt wird die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser als gering bis mittel eingestuft.

3.4 Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Die Flächen des Plangebietes sind nicht Bestandteil bestehender Kaltluftbahnen, die Vegetation hat jedoch eine allgemeine Bedeutung für die lokale Kaltluftbildung.

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird als mittel eingestuft.

3.5 Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Hohenloher – Haller Ebene“. Das geplante Baugebiet bildet den Übergang zu den sich an die Ortschaft anschließende Freiflächen. Hecke und Einzelgehölze strukturieren das Gebiet im Norden und Osten stark.

Insgesamt wird die Bedeutung des Gebietes bezogen auf die Landschaft als mittel eingestuft.

3.6 Belange „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den derzeitigen Biotopausprägungen und den Schüttgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

Die Auswirkungen auf den Boden führen zur Einschränkung der Bodenfunktion, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einer verringerten Kaltluftneubildung.

3.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000- Gebiete, Schutzgebiete“

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

In 125 m nördlicher und 125 m südöstlicher Entfernung beginnt das Naturschutzgebiet „Jagsttal mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg“ (Nr. 1.256).

3.8 Belange des Schutzgutes „Mensch“

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Westen, für Fußgänger und Radfahrer können das Wegenetz in Richtung Jagst sehr gut nutzen, den überwiegenden Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch nicht. Die anliegenden Freiflächen sind für die Aspekte Wohnumfeld und Erholung sehr attraktiv.

Das Plangebiet wird für die wohnumfeldnahe Erholung im gegenwärtigen Zustand als gut geeignet bewertet.

3.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Direkt im südöstlichen Anschluss an die Fläche ist der ehemalige Steinbruch in den Steigäckern unter Schutzgebietsnummer 81270140099 erfasst.

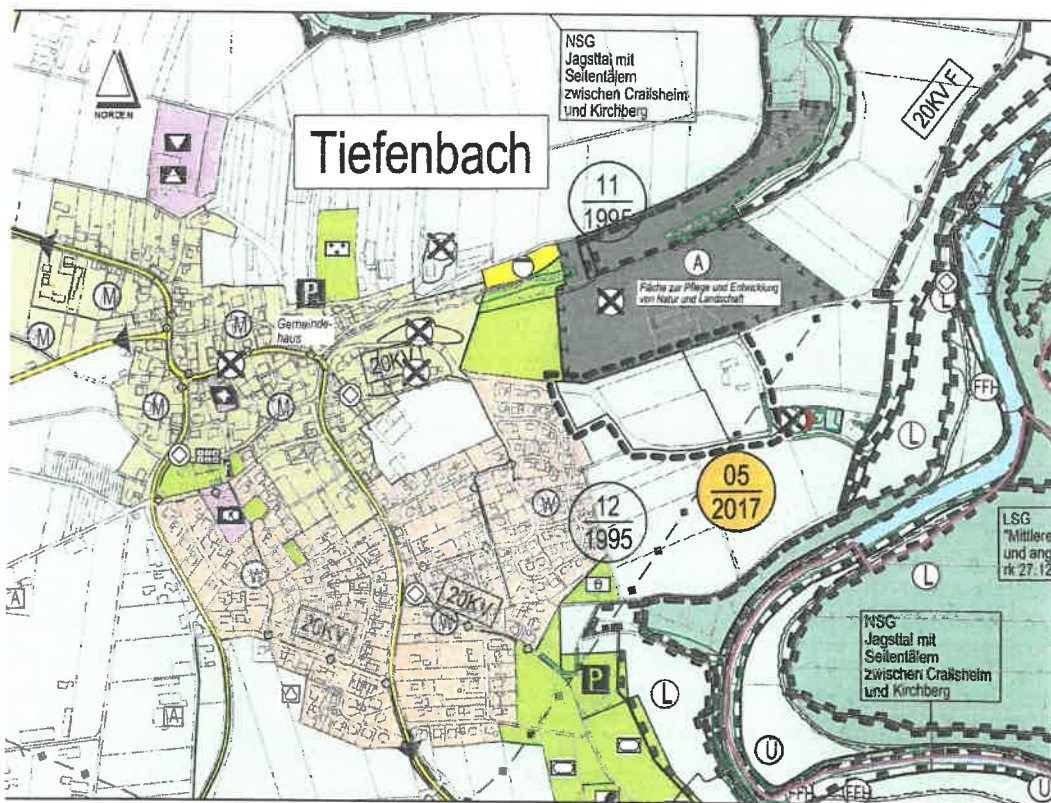
3.10 Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“

Vom Gebiet gehen derzeit Geruchsemissionen im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie Geräuschemissionen durch den Betrieb der Tierarztpraxis aus.

3.11 Belange der „Erneuerbaren Energien“

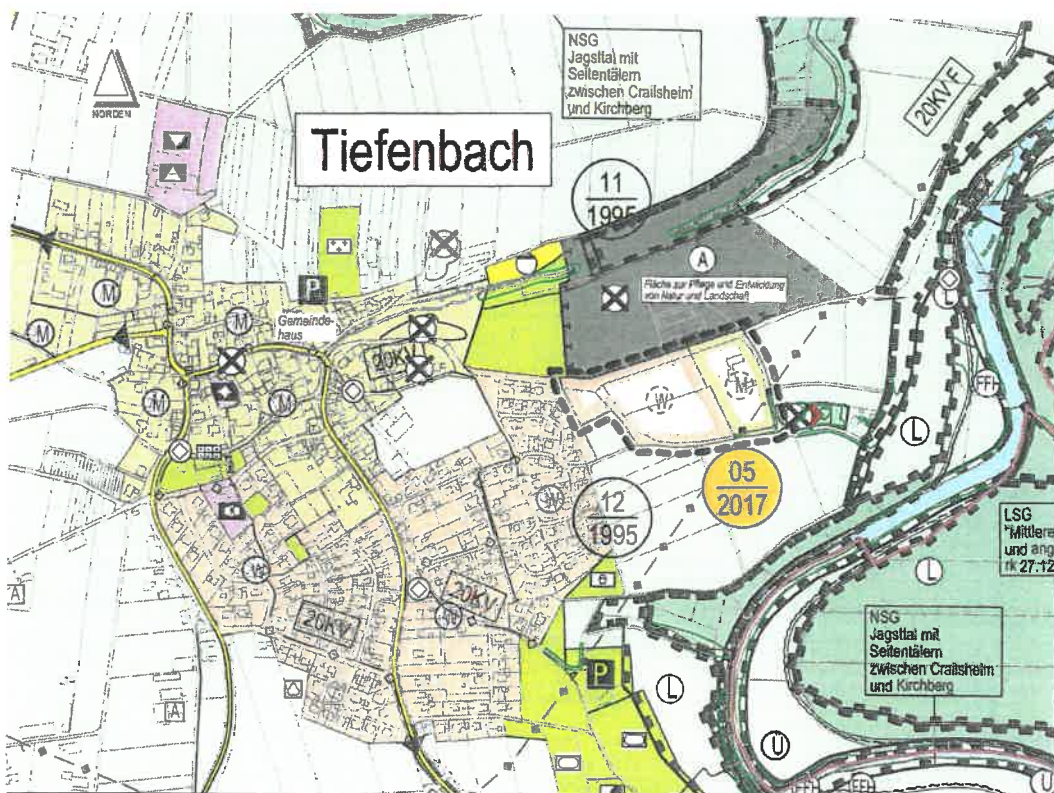
Im Rahmen der erneuerbaren Energien wird die Fläche aktuell nicht genutzt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:



ohne Maßstab

Teil B – Umweltbericht

Anlage zu §2 Abs. 4 und 2a BauGB
zur FNP-Änderung Nr. 05-2017 „Wolfsacker, Tiefenbach“

Der Umweltbericht von der Firma Gekoplan ist vom 01.10.2018 und ist als selbstständiger Teil beigelegt.–

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens –

Bearbeitet,
Crailsheim, den
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Carolin Cichon, MSc.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DIE VEREINBARE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
CRAILSHEIM

Änderungsverfahren 2017

Teilverwaltungsraum Crailsheim

Änderung Nr. 05-2017

„Wolfsacker“

Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche

Tiefenbach

11
1995

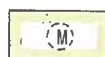
12
1995

05
2017

Zeichenerklärung



gepl. Wohnbauflächen
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO



gepl. Gemischte Bauflächen
§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO

STADT CRAILSHEIM
SACHGEBIET: STADTPLANUNG

Plangrundlage: ALK,
Stand: Febr.. 2016

M 1:10 000

Datum: 14.09.2017

Zurückstellung

Unterschrift

2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 08.08.2022 (TÖB-Beteiligung vom 11.07.2022 bis 12.08.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 126 „Tiefenbach, Wolfsacker“ hat das LGRB mit Schreiben vom 23.08.2017 (Az. 2511 // 17-07901) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Unterkeuper; frühere Bezeichnung Lettenkeuper). Im südlichen Teil des Plangebietes bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</i></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde im zugehörigen Bebauungsplanverfahren im Textteil unter dem Punkt „Hinweise“ aufgenommen.</p>

FNP-Änderung „Wolfsacker“ Nr. 05-2017
Stellungnahmen zur TOB-Beteiligung vom 03.01.2019 bis 05.02.2019 sowie 11.07.2022 bis 12.08.2022

<p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	
<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Den Unterlagen ist ein geotechnisches Gutachten beigelegt. Es bezieht sich nicht auf das Plangebiet, sondern auf den Westteil des Flurstücks 369 (Auffüllung des ehemaligen Steinbruchs). Sofern ein eigenes geotechnisches Gutachten für das Gebiet „Wolfsacker“ vorliegt, wird unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz (GeolDG) um seine Zusage per E-Mail unter Angabe des o. g. Aktenzeichens an abteilung9@mf.bwl.de gebeten. Nähere Informationen dazu können unserem beigelegten Merkblatt entnommen werden.</p> <p>Ergänzend wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiwG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiwG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiwG“).</p>	<p>Dem RP Freiburg wurde das vorliegende geotechnische Gutachten übersandt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 17.01.2019 (TÖB-Beteiligung vom 10.12.2018 bis 25.01.2019)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geoefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das LGRB mit Schreiben vom 23.08.2017 (Az. 2511 // 17-07901) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p><i>„Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Eifurt-Formation (Unterkeuper; frühere Bezeichnung Lettenkeuper). Im südlichen Teil des Plangebietes bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</i></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwünden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DIWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</i></p>	<p>Siehe Abwägung der (identischen) Stellungnahme Punkt 2.1.</p>

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Anitreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

3.1 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 27.07.2022 (TÖB-Beteiligung vom 11.07.2022 bis 12.08.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 16.01.2019 kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Der Regionale Grünzug „Raum Crailsheim“ gemäß PS 3.1.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gilt mit der Planung in diesem Bereich als endgültig ausgeformt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

FNP-Änderung „Wolfsacker“ Nr. 05-2017
Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 03.01.2019 bis 05.02.2019 sowie 11.07.2022 bis 12.08.2022

3.2 Regionalverband Heilbronn-Franken Stellungnahme vom 16.01.2019 (TÖB-Beteiligung vom 10.12.2018 bis 25.01.2019)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Im Nordosten ragt das Plangebiet etwas in den Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“ gemäß PS 3.1.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hinein, im Osten grenzt es an diesen an. Das Gebiet ist hier jedoch bereits teilweise durch Gebäude einer ortsansässigen Tierarztpraxis bebaut. Wir gehen daher von nur einem geringfügigen zusätzlichen baulichen Eingriff in diesem Bereich aus und können das Vorhaben im Rahmen einer Ausformung des Regionalen Grünzuges mittragen.</p> <p>Wir stellen die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung fest und tragen <u>keine Bedenken</u> vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4.1 Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt

Stellungsnahme vom 14.01.2019 (TÖB-Beteiligung vom 10.12.2018 bis 25.01.2019)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. FNP erhoben.</p> <p>Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken.</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.</p> <p>In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Punkt 1.4.2. wurde um die agrarstrukturellen Belange ergänzt.</p>

ENP-Änderung „Wolfsacker“ Nr. 05-2017
Stellungsnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 03.01.2019 bis 05.02.2019 sowie 11.07.2022 bis 12.08.2022

9.1 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 22.07.2022 (TÖB-Beteiligung vom 11.07.2022 bis 12.08.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Zur FNP-Änderung "Wolfsacker" Nr. 05-2017 haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Plämbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>