

Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. 11-2018 "Östliches Brühl", Crailsheim, Feststellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	15.11.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	17.11.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage 2022/383 des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

I. Beschlussvorschlag

Die Vertreter*innen des Gemeinderats im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die kommende Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) zuzustimmen.

II. Sachverhalt und Begründung

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhaltes und der Darstellung der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“, wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage für den Gemeinsamen Ausschuss verwiesen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Um den Bebauungsplan „Östliches Brühl“ aufstellen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung sind Gegenstand der VVG Crailsheim. Der Beschluss muss daher im Gemeinsamen Ausschuss gefasst werden.



Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. 11-2018 "Östliches Brühl", Crailsheim, Feststellungsbeschluss

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

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
Planzeichnung vom 18.04.2019
Begründung vom 01.10.2021
Umweltbericht vom 18.04.2019

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“ vom 11.05.2022 (Sitzungsvorlage 2022/103).
2. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung zu werten.
3. Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“ entsprechend der Planzeichnung vom 18.04.2019, der Begründung vom 01.10.2021 und dem Umweltbericht vom 18.04.2019.

II. Sachverhalt und Begründung

Das bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet soll als Mischgebiet entwickelt werden. Grundlage der Planungen ist das im Bebauungsplan Nr. 254 „Östliches Brühl“ beschriebene Seniorenwohnen und die Seniorenpflege (Sitzungsvorlage 2020/201). Zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Hierzu hat der Gemeinsame Ausschuss der VVG Crailsheim in seiner Sitzung am 06.11.2019 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“ gefasst (Sitzungsvorlage 2019/012-VVG). Nach formalrechtlichen Bedenken des RP (Sitzungsvorlage 2021/380)



wurde nach Anpassungen der Begründung ein erneuter Auslegungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage 2021/417).

Die öffentliche Auslegung wurde vom 06.12.2021 bis 21.01.2022 in den Rathäusern von Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach durchgeführt. Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 03.12.2021 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise sind mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen als Anlage beigefügt.

Die VVG Crailsheim hatte hierzu bereits einen Feststellungsbeschluss am 11.05.2022 gefasst (Sitzungsvorlage 2022/103). Das RP brachte jedoch auch hier wieder rechtliche Bedenken vor: Die Stellungnahmen der erneut durchgeführten Auslegung ersetzen nicht die Stellungnahmen der ersten Auslegung. Daher sind beide Stellungnahmen zu behandeln.

Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise beider Beteiligungen sind nun mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen als Anlage beigefügt



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Damit der Bebauungsplan Nr. 254 „Östliches Brühl“ rechtskräftig werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

FNP-Änderung „Östliches Brühl“ Nr. 11-2018

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 23.01.2020, Frist bis 24.02.2020 sowie Anschreiben vom 03.12.2021, Frist bis 22.01.2022)

	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben vom 23.01.2020		Anschreiben vom 03.12.2021	
		Stellung. vom	Hinweise Anregungen Bedenken	Stellung. vom	Hinweise Anregungen Bedenken
01	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21	24.02.2020 27.02.2020	Hinweis Hinweis	17.01.2022	Hinweis
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Abteilung 9 Geologie	17.02.2020	Hinweis	21.12.2021	Hinweis
03	Regionalverband Heilbronn- Franken	20.02.2020	Hinweis	18.01.2022	Hinweis
04	Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt	24.02.2020	Hinweis	18.01.2022	Hinweis
05	EnBW Energie Baden- Württemberg AG				
06	Stadtwerke Crailsheim GmbH				
07	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH			15.12.2021	kwB
08	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	28.01.2020	nein	28.01.2020	nein
09	Zweckverband Nordostwasserversorgung Crailsheim	28.01.2020	nein	28.01.2020	nein
10	terranets bw GmbH	31.01.2020	nein	06.12.2021	nein
11	Deutsche Telekom Technik GmbH			20.01.2022	Hinweis
12	unitymedia Kabel BW	27.02.2020	nein	27.02.2020	nein
13	Handwerkskammer Heilbronn- Franken	19.02.2020	nein	13.12.2021	nein
14	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	30.01.2020	nein	20.12.2021	nein
15	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH				
16	Gemeindeverwaltung Kreßberg				
17	Gemeindeverwaltung Fichtenau	09.03.2020	nein	16.12.2021	nein
18	Gemeindeverwaltung Obersontheim	27.01.2020	nein		
19	Gemeindeverwaltung Jagstzell				
20	Gemeindeverwaltung Wallhausen			04.01.2022	nein
21	Gemeindeverwaltung Bühlertann				
22	Gemeindeverwaltung Schnelldorf			21.01.2022	nein
23	Stadtverwaltung Ilshofen			28.12.2021	nein
24	Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst				
25	Stadtverwaltung Vellberg	24.01.2020	nein	09.12.2021	nein
26	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen Bürgermeisteramt Ellwangen			14.01.2022	nein
27	Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal Bürgermeisteramt Bühlerzell				
28	Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg Bürgermeisteramt Ilshofen			28.12.2021	nein

29	Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst Bürgermeisteramt Rot am See	05.02.2020	nein	10.01.2022	nein
30	Gemeindeverwaltungsverband Fichtenau Bürgermeisteramt Fichtenau				

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich

Hinweis: Aus Datenschutzgründen dürfen personenbezogene Daten wie z.B. Namen, Adressen nicht weitergegeben werden.

Bei den öffentlichen Auslegungen wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Bürgerschaft vorgebracht.

1.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Stellungnahme vom 17.01.2022 (TÖB-Beteiligung vom 03.12.2021 bis 22.01.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Baurecht</p> <p>In der Begründung vom 01.10.2021 zu o.g. FNP-Änderung wird der Verfahrensablauf unter „1.3 Verbindliche Bauleitplanung“ aktuell nicht vollständig dargestellt. Es fehlt der Hinweis, dass und in welchem Zeitraum bereits die (erste) förmliche Beteiligung stattgefunden hat. Dies ist von der VVG Crailsheim zu ergänzen und dabei zu prüfen, ob der Anstoßfunktion in der Bekanntmachung zur erneuten Auslegung damit gerecht wurde. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich schon jetzt darauf hingewiesen, dass die Verfahrensvermerke in den Genehmigungsfassungen von den zur Genehmigung gestellten Bauleitplänen ebenfalls <u>vollständig auszufüllen sind</u>.</p> <p>Im Übrigen weisen wir auf Folgendes hin:</p>	<p>Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung und nicht der verbindlichen Bauleitplanung. Der Verfahrensablauf der Flächennutzungsplanänderung ist daher in dem Kapitel nicht von Belang.</p> <p>Die Anstoßfunktion geht von der Bekanntmachung aus. Die zeitliche Auflistung von Verfahrensschritten in der Planungsbegründung ist hierfür nicht relevant. In der Bekanntmachung selbst wurde mit „erneute öffentliche Auslegung“ der Verfahrensstand hinreichend benannt. Die Nennung der Zeiträume von bisher durchgeführten Beteiligungsschritten sehen wir in der Bekanntmachung als nicht erforderlich an, um als Anstoß zum Vorbringen von Belangen zu dienen. Zeiträume von einer bisher durchgeführten frühzeitigen Beteiligung werden hier ebenfalls regelmäßig nicht genannt. Angesichts der aufgrund formaler Anforderungen inzwischen auf fast zwei Seiten Länge angewachsenen Bekanntmachung, sollten weitere Ergänzungen vermieden werden. Wir sehen ansonsten die Gefahr, dass die Anstoßfunktion aufgrund der überladenen und schwer greifbaren Informationsmenge nicht mehr erfüllt wird.</p> <p>In der Genehmigungsfassung werden die Verfahrensvermerke vollständig ausgefüllt.</p>

<p>Im konkreten Fall ist aus baurechtlicher Sicht derzeit die Notwendigkeit einer erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Wird der normative Inhalt eines Planes geändert, muss eine neue Auslegung erfolgen. Allein die Änderung oder Ergänzung der Begründung des Planentwurfs macht eine neue Auslegung daher regelmäßig nicht erforderlich (Brügelmann/Korbmacher, 120. EL Oktober 2021, BauGB § 4a Rn. 7). Für den Fall, dass eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen aber erforderlich war, so wäre das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 grundsätzlich vollständig zu wiederholen. Die vorgenommenen Änderungen der Planzeichnungen und der Planbegründungen müssen hinreichend deutlich aus den (neu) ausgelegten Unterlagen hervorgehen (bspw. durch farbliche Hervorhebung). Sind die Änderungen nicht nur geringfügig, kann auch die komplette Neuanfertigung von Planunterlagen in Frage kommen. Die Auslegung der neu angelegten Unterlagen muss dann aber immer zusammen mit den ursprünglich ausgelegten Unterlagen erfolgen (vgl. Brügelmann/Korbmacher, 120. EL Oktober 2021, BauGB § 4a Rn. 15). Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Verstöße gegen § 4a Abs. 3 BauGB gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich sind.</p>	<p>Die erneute Auslegung wurde aufgrund des Schreibens vom 16.05.2019 des Regierungspräsidiums an die Stadtverwaltung Crailsheim durchgeführt. In diesem Schreiben wurden acht Flächennutzungsplanänderungen der VVG Crailsheim als nicht genehmigungsfähig bewertet. Unter anderem wurde das Fehlen einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung der Umweltthesen in der Bekanntmachung zur Auslegung bemängelt. Diese Auslegungen seien daher zu wiederholen. Die Bekanntmachung der Auslegung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde ebenfalls nach dem als nicht genehmigungsfähig geltendem Schema durchgeführt. Auch wenn dies nicht in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums zur ersten Auslegung des Flächennutzungsplan-Änderung angemerkt wurde, ist davon auszugehen, dass eine Genehmigungsfähigkeit daher auch hier nicht vorgelegen hätte. Der Verfahrensschritt wurde daher nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 vollständig wiederholt und als „erneute Auslegung“ bezeichnet, obwohl es tatsächlich keine Änderung der Planung gibt.</p> <p>Redaktionell wurden Aussagen zu den Schutzgütern, die bereits im Teil B der Begründung (Umweltbericht) benannt waren, aufgrund einer rechtlichen Neubewertung zusätzlich in den Teil A der Begründung aufgenommen. Dies geschah, um den Anforderungen der Begründung nach § 2a Nr.1 BauGB zu entsprechen, die die Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen der Planung gesondert vom Umweltbericht sieht. Da keine normativen Inhalte geändert wurden, erschien eine Synopse daher nicht erforderlich. Dies wird als Anregung für künftige Verfahren aufgenommen.</p>
--	--

	<p>Die ursprünglich ausgelegten Unterlagen waren während der erneuten Auslage ebenfalls einsehbar und zum Abruf auf der Internetseite verfügbar.</p>
--	--

1.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Stellungsnahme vom 24.02.2020 (TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020)

Stellungsnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Raumordnung / Baurecht</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Aus <u>baurechtlicher</u> Sicht weisen wir auf folgendes hin: Lauf Begründung zum Bebauungsplan „Östliches Brühl“, Stand 18.04.2019 sind in dem Baugebiet zwei Gebäude mit den Nutzungen Altenpflegeheim (Anlage für soziale Zwecke) und betreutes Wohnen geplant. Im Bebauungsplan soll für diese Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (Mf) dargestellt werden.</p> <p>Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass für den geplanten Bebauungsplan das Risiko besteht, dass dieser so <u>nicht rechtmäßig</u> ist, da er bewältigungsbedürftige Spannungen (Immissionsschutz) nicht in ausreichendem Maße aufgreift und löst. Die Lärmproblematik wird in Abstimmung mit Abteilung 5, Referat 54.1 – Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung gesehen. Zusätzlich verweisen wir auf die Bedenken der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde (LRA SHA), die hiermit bestätigt werden. Es wird dringend angeregt, sich hinsichtlich der Lärmproblematik mit dem Immissionsschutz in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise sind Gegenstand des Bebauungsplans und dort entsprechend behandelt. Mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde sich abgestimmt.</p>

Die tatsächlich begehrte Nutzung - Altenpflegeheim (Anlage für soziale Zwecke) und betreutes Wohnen – lässt sich an diesem Standort aller Voraussicht nach aufgrund der Lärmproblematik nicht umsetzen. Dies gilt unabhängig davon, ob als Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO, allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder sogar ein Sondergebiet festgesetzt wird. Die strengeren Anforderungen aus dem Immissionsschutz für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten nach Nr. 6.1 lit. g) der TA Lärm gelten in jedem Fall. Hierzu wird auf die Entscheidungen des OVG Niedersachsen (Urt. v. 31.05.2007, 1 KN 265/05) sowie des VGH Bayern, Beschl. v. 4.5.2011, 22 AS 10.40045 verwiesen. Danach ist im Ausgangspunkt ausnahmsweise die Schutzbedürftigkeit mancher Nutzungen nicht nach dem Gebietscharakter, sondern nach der Art von Einrichtungen zu bestimmen. Ein Alten- und Pflegeheim kann sinngemäß dann den Schutz gemäß Nr. 6.1 lit. g) der TA Lärm beanspruchen, wenn der Pflegecharakter überwiegt und nicht hauptsächlich alte Menschen zur Beherbergung aufgenommen werden.

Nach der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass der Pflegecharakter dominiert. Dies folgt insbesondere daraus, dass bereits nach dem baulich-räumlichen Konzept in der Begründung zum Bebauungsplan „Östliches Brühl“ Nr. 254 der städtebauliche Entwurf auf die künftige Nutzung durch Senioren ausgelegt ist. Die geplante zweiteilige Gliederung in einen Bereich der Pflege und in einen Bereich des betreuten Wohnens soll in zwei Gebäuden umgesetzt werden. Die Bewohner des betreuten Wohnens sollen dabei auf die Dienstleistungen des Pflegeheims zurückgreifen können. Für das betreute Wohnen sind mindestens 20 kleinere 2-Zimmer-Wohnungen, aber auch 1,5- oder 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Für das Pflegeheim sind ca. 39 Plätze vorgesehen. Ebenfalls soll eine Tagespflege integriert werden. Hinzu kommt, dass die ausgewiesene Fläche gerade so groß ist, dass dort ausschließlich die beiden Gebäude errichtet werden können. Einer anderweitigen Nutzung sind die

Flächen gerade nicht (mehr) zugänglich. Ausgehend hiervon werden die strengeren Werte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten (Nr. 6 lit. g) TA Lärm) anzuwenden sein; andernfalls stellt dies einen rechtserheblichen Abwägungsfehler dar. Die Lärmproblematik muss anders als durch Ausweisung eines MU, WA, WR oder SO bewältigt werden. Ist dies nicht möglich, sollte ein anderer Standort gesucht werden.

Ungeachtet dessen bestünde auch bei Festsetzung eines MU das Risiko, dass der Bebauungsplan in einem späteren Normenkontrollverfahren aufgehoben wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass eine erteilte Baugenehmigung für das geplante Vorhaben im Wege eines Nachbarwiderspruchs wieder aufgehoben wird.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ob im Bebauungsplan ein MU festgesetzt werden kann, wenn nur die beiden Nutzungen „Anlage für soziale Zwecke“ sowie Wohnnutzung geplant sind und eine gewerbliche Nutzung nicht stattfinden soll, ist in der Rechtsprechung noch nicht entschieden, die Kommentarliteratur hierzu ist uneinheitlich.

Einerseits:

Ernst/Zinkahn/Biefenber/Krautzberger, 135. EL, BauNVO § 6a Rn. 13 f.:

Die Ausweisung eines urbanen Gebiets setzt das Vorliegen einer gemischten Nutzung der beiden Hauptnutzungen (1) Wohnen und (2) nicht wesentlich störendes Gewerbe voraus, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen.

<p>Andererseits: Brügelmann, BauNVO, 106. EL, § 6a Rn. 5: Nach dem Wortlaut gibt es drei Hauptnutzungsarten. Rn. 6: Es bedarf einer sachgerechten städtebaulichen Argumentation, um die Festsetzung eines MU zu begründen. Rn. 23: Es dürfen nicht nur Wohngebäude zugelassen werden. Mangels ausdrücklicher Regelung und wegen der städtebaulichen Zielsetzung wird mindestens jeweils eine andere der nach § 6a Abs. 1 BauNVO zulässigen Vorhaben neben der Wohnnutzung ausreichen. Vgl. auch Rn. 34: Können in ihrer Nutzungsmischung WA entsprechen.</p> <p><u>Ergänzender Hinweis der Abteilung 5, Referat 54.1:</u> Richtig dürfte sein, dass das dargestellte Vorhaben den Schutzanspruch entsprechend der Nr. 6.1 g TA Lärm hat, da der Pflegecharakter überwiegt. Sollte ein (normaler) B-Plan mit der Festsetzung Urbanes Gebiet (MU) entwickelt und beschlossen werden, dürfte das Vorhaben dort nicht zulässig sein, da der Schutzanspruch nicht erfüllt werden kann.</p>	
---	--

1.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur
 Stellungnahme vom 27.02.2020 (TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020)

Abwägung und Beschlussvorschlag	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>zu Ihrer Email vom 25.02.2020 an Herrn Drung teilen wir Ihnen nach nochmaliger Rücksprache mit Abteilung 5 (Immissionsschutz) mit, dass an den in der Stellungnahme vom 24.02.2020 geäußerten Bedenken weiter festgehalten wird. Insofern werden Sie auf die Risiken zur Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans hingewiesen .</p> <p>Wir empfehlen nochmals dringend, sich in Bezug auf die Lärmproblematik mit der unteren Immissionsschutzbehörde (Herr Schulz, zuständiger Sachbearbeiter Immissionsschutz beim LRA Schwäbisch Hall) in Verbindung zu setzen. Die Stellungnahme des LRA SHA vom 30.08.2019 bezieht sich – nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Schulz durch Abt. 5 (Immissionsschutz) - rein formal auf die Planung eines MU im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Östliches Brühl“, ohne Berücksichtigung der weiteren Planung der Pflegeeinrichtung.</p>	<p><u>Genannte eMail an Hrn. Drung:</u></p> <p>„Sehr geehrter Herr Drung, ich nehme Bezug auf unser eben geführtes Telefonat zu den vorgebrachten Bedenken zur Flächennutzungsplan-Änderung "Östliches Brühl". Anbei erhalten Sie die letzte Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde innerhalb des parallelen Bebauungsplan-Verfahrens. Zur geplanten Nutzung wurden keine Bedenken geäußert. Auch von Seiten des RP wurden keine Bedenken vorgebracht. Wir sind daher verwundert über die nun aufgetakelten Einwände zur Planung. Wie vereinbart, warte ich auf den Anruf Ihrer Kollegin, um die Problematik durchzusprechen.</p> <p><u>Mitgesandte Stellungnahme:</u></p> <p>Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B18714_SIS_01 vom 22.10.2018) erstellt.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, keine Bedenken.</p> <p><u>Behandlung:</u> Die Hinweise sind Gegenstand des Bebauungsplans und dort entsprechend behandelt. Mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde sich abgestimmt.</p>

Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020 sowie vom 03.12.2021 bis 22.01.2022

2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 21.12.2021 (TÖB-Beteiligung vom 03.12.2021 bis 22.01.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>B Stellungnahme</p> <p>Anlässlich der Offenlage des o. g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen (Az. 2511 // 20-00801 vom 17.02.2020 (Flächenutzungsplan) sowie Az. 2511 // 18-06885 vom 28.08.2018 und Az. 2511 // 19-06863 vom 14.08.2019 (Bebauungsplanverfahren)) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung.</p>	<p>Verweis auf 2.2 und</p>

2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 17.02.2020 (TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020)

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>Zu den Änderungsbereichen Nr. 11-2018 und Nr. A-2019-1F hat sich das LGRB bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu Nr. 11-2018 mit Az. 2511 // 18-06885 vom 28.08.2018 und Az. 2511 // 19-06863 vom 14.08.2019 • Zu Nr. A-2019-1F mit Az. 2511 // 17-03792 vom 03.05.2017 und Az. 2511 // 19-10157 vom 19.11.2019 <p>Diese weiterhin gültigen Stellungnahmen liegen der Stadt Crailsheim vor.</p>	<p>Verweis auf 2.3 und 2.4</p>

<p>Grundwasser</p> <p>Wie in den Begründungen zu der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits erwähnt wurde, liegen die Planungsvorhaben außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Im Bereich der Planungsvorhaben ist mit hochstehendem und zementangreifendem Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
--	--

2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 Stellungnahme vom 14.08.2019 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren vom 18.07.2019 bis 30.08.2019)

<p>B Stellungnahme</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 28.08.2018 (Az. 2511/18-06885) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung und Beschlussvorschlag</p> <p>Verweis auf 2.4</p>
--	---

2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 28.08.2018 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren vom 26.07.2018 bis 29.08.2018)

Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
<p>Geotechnik</p> <p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche von Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>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 DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehrerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wie folgt behandelt:</u></p> <p>Die geotechnischen Hinweise sind als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen (siehe II.E).</p>

ENP-Änderung „Östliches Brühl“ Nr. 11-2018
Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020 sowie vom 03.12.2021 bis 22.01.2022

4.1 Regionalverband Heilbronn-Franken Stellungnahme vom 18.01.2022 (TÖB-Beteiligung vom 03.12.2021 bis 22.01.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>wir danken für die erneute Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 20.02.2020 kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir weiterhin als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen weiterhin keine Bedenken vor.</p>	<p>Verweis auf 4. 2</p>

4.2 Regionalverband Heilbronn-Franken Stellungnahme vom 20.02.2020 (TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Nr. 11-2018 Östliches Brühl, Crailsheim</p> <p>Wir haben mit Schreiben vom 21.08.2018 zu dem Bebauungsplanverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen keine Bedenken vor.</p>	<p>Verweis auf 4.3</p>

4.3 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 21.08.2018 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren vom 26.07.2018 bis 29.08.2018)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Die vorgelegte Planung stuften wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Offen ist für uns allerdings die geplante Erschließung der Anlage, die künftig nicht von der Kirchstraße, sondern im Rahmen einer angrenzenden Neubaugebieterschließung von einem zu schaffenden Kreisverkehr erfolgen soll. Ein solches Neubaugebiet ist uns nicht bekannt.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass der Landesweite Biotopverbund angrenzend an das Plangebiet und in seinem direkten Umfeld Kernflächen und -räume mittlerer Standorte verzeichnet. Wir regen diesbezüglich an, den Landesweiten Biotopverbund im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen und wenn möglich im Rahmen naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen zu stärken.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wie folgt behandelt:</u></p> <p>Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am 28.04.2017 zu dem erwähnten Neubaugebiet eine Stellungnahme abgegeben (Bebauungsplan Nr. 252 „Grundwegsiedlung“ – damals noch „Südliche Erweiterung Horrafen“). Die geplante Erschließung mit dem Kreisverkehr ist im zeichnerischen Teil dargestellt.</p> <p>Die Belange des Biotopverbundes sind im Umweltbericht behandelt und für Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt</p>

FNP-Änderung „Östliches Brühl“ Nr. 11-2018
Stellungsnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020 sowie vom 03.12.2021 bis 22.01.2022

4.1 Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt Stellungsnahme vom 18.01.2022 (TÖB-Beteiligung vom 03.12.2021 bis 22.01.2022)

Stellungsnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u> Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. FNP-Änderung erhoben.</p> <p>Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionskarte) 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>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 Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p>
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B18714_SIS_01 vom 22.10.2018) erstellt. Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, keine Bedenken.</p>	<p>Die Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose sind in den Bebauungsplan übernommen. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus keine Konsequenzen.</p>

4.2 Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt

Stellungnahme vom 24.02.2020 (TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Untere Landwirtschaftsbehörde: Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. FNP-Änderung 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>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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p>
<p>Untere Immissionsschutzbehörde: Es kann nicht nachvollzogen werden, warum als Abwägungsergebnis Aussagen des Landratsamtes vom 2018 herangezogen werden, die in einem frühzeitigen Verfahren getätigt wurden. Mit Stellungnahme vom 30.08.2019 wurden aktualisierte Stellungnahmen des Landratsamtes übermittelt, die ein anderes Bild vermitteln.</p> <p>Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B18714_SIS_01 vom 22.10.2018) erstellt.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, keine Bedenken.</p>	<p>Bei den zugesandten Abwägungsergebnissen handelt es sich um die Abwägungen aus dem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose sind in den Bebauungsplan übernommen. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus keine Konsequenzen.</p>

ENP-Änderung „Östliches Brühl“ Nr. 11-2018
 Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020 sowie vom 03.12.2021 bis 22.01.2022

11.1 Deutsche Telekom Technik GmbH
 Stellungnahme vom 20.01.2022 (TÖB-Beteiligung vom 03.12.2021 bis 22.01.2022)

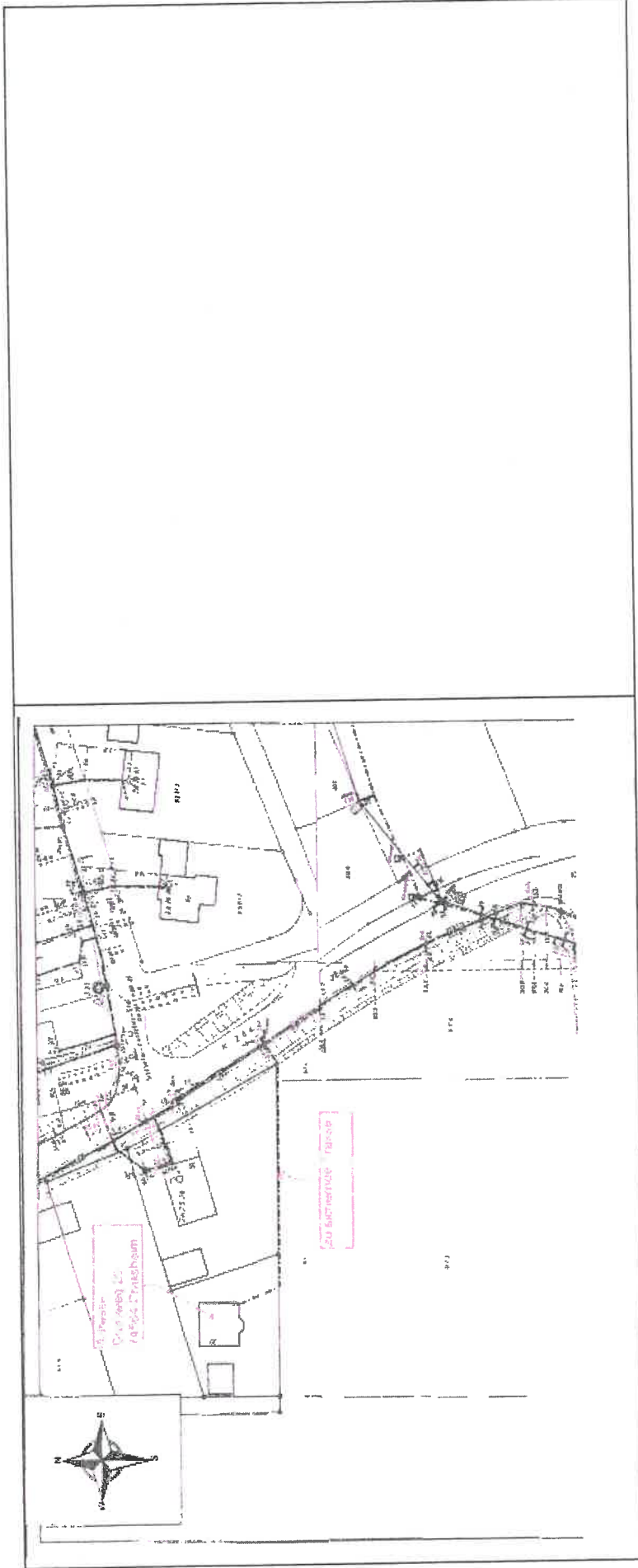
Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank für die Beteiligung am Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 29.08.2019, Deutsche Telekom Technik, PTI 21, Dietmar Lober haben wir bereits auf Ihre Anfrage vom 18.07.2019 zu den geplanten Maßnahmen Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß weiterhin auch für den Flächennutzungsplan und dessen Änderungen.</p>	<p>Verweis auf 11.2 und 11.3</p>

11.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 28.08.2019 (TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren vom 18.07.2019 bis 30.08.2019)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant</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 Gehäusesoweit 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 Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wie folgt behandelt:</u></p> <p>Der Bebauungsplan sieht in dem Bereich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Fläche vor.</p> <p>Die tatsächliche Umsetzung ist jedoch abhängig von privaten Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer. Der Hinweis, dass die Deutsche Telekom AG an der Sicherung der Leitungsrechte im Grundbuch interessiert ist, wurde an den Projektentwickler weitergegeben.</p>

ENP-Änderung „Östliches Brühl“ Nr. 11-2018
Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 23.01.2020 bis 24.02.2020 sowie vom 03.12.2021 bis 22.01.2022



Verfahrensvermerke FNP-Änderung "Östliches Brühl" Nr. 11-2018

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
 Plandatum am 06.11.2019
 Bekanntmachung vom 18.04.2019
 am 30.01.2020
 am 31.01.2020

Öffentlichkeitsbeteiligung
 § 3 (2) BauGB vom 10.02.2020 bis 13.03.2020
 § 4 (2) BauGB vom 23.01.2020 bis 24.02.2020

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung führte zu rechtlichen Bedenken des RP Stuttgart. Die Auslegung wurde nach Anpassung wiederholt.

Ern. Auslegungsbeschluss
 Plandatum am 17.11.2021
 Bekanntmachung vom 15.04.2019
 am 25.11.2021
 am 26.11.2021

ern. Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB vom 06.12.2021 bis 21.01.2022
 ern. Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB vom 06.12.2021 bis 22.01.2022

Ein am 11.05.2022 gefasster Feststellungsbeschluss wurde aufgrund rechtlicher Bedenken des RP Stuttgart zur Bedenkenbehandlung zurückgenommen.

Feststellungsbeschluss
 Plandatum vom § 2 (1) BauGB am
 Ausgefertigt am

Genehmigungserlass Regierungspräsidium Stuttgart
 AZ: vom

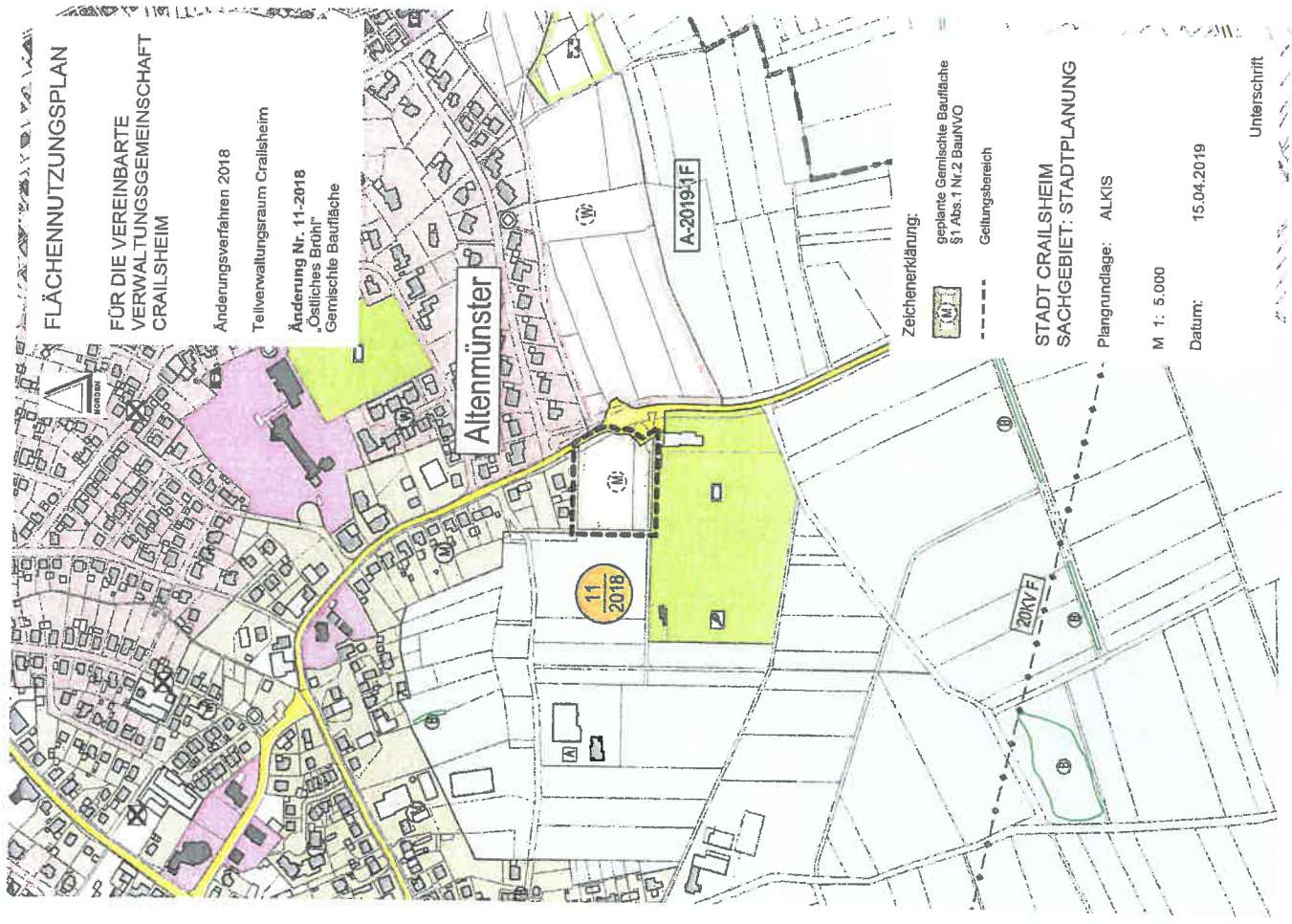
Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)
 Stadtblatt Crailsheim am
 Mitteilungsblatt Frankenhart am
 Mitteilungsblatt Sattelclorf am
 Mitteilungsblatt Stimpfach am

Inkrafttreten seit

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser FNP-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

aufgestellt:
 Crailsheim,

Jörg Stautler
 Sozial- & Baubürgermeister Dienststiegel



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
FÜR DIE VEREINBARTE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
CRAILSHEIM

Änderungsverfahren 2018
 Teilverwaltungsraum Crailsheim
 Änderung Nr. 11-2018
 „Östliches Brühl“
 Gemischte Baufläche

Altenmünster

A-2019/F

11
2018

STADT CRAILSHEIM
SACHGEBIET: STADTPLANUNG
 Plangrundlage: ALKIS

M 1 : 5.000
 Datum: 15.04.2019

Unterschrift

