BEBAUUNGSPLAN „NAHVERSORGUNG SATTELDORF, 1. ERWEITERUNG“ IN SATTELDORF (PROJ.-NR.: 6804)

Frühzeitige Beteiligung vom 09.02. bis 10.03.2026

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 28.09.2026

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 21 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Stuttgart, Karlsruhe
- Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim
- Stadt Crailsheim

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall
  Stellungnahme vom 09.02.2026
- Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst
  Stellungnahme vom 03.03.2026
- Gemeindeverwaltungsverband Fichtenau-Kreßberg
  Stellungnahme vom 16.02.2026
- Stadt Kirchberg/Jagst
  Stellungnahme vom 04.03.2026
- Gemeinde Kreßberg
  Stellungnahme vom 02.03.2026
- Gemeinde Wallhausen
  Stellungnahme vom 26.02.2026
- Gemeinde Schnelldorf
  Stellungnahme vom 23.03.2026

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahme vom 05.03.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Raumordnung	
Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort des bestehenden Penny-Marktes im Süden der Gemeinde geschaffen werden. Im Plangebiet ist daher die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel vorgesehen; die festgesetzte Verkaufsflächenzahl lässt eine Verkaufsfläche von max. 1545 m2 für das Plangebiet zu. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Insbesondere werden die Einzelhandelsplansätze 3.3.7 ff. (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (im Folgenden LEP) und die Plansätze 2.4.3.2 (Z) ff. Regionalplan Heilbronn Franken 2020 (im Folgenden Regionalplan) eingehalten, welche als Ziele der Raumordnung fungieren. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Plansätze wurde mittels einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 11.07.2024 plausibel dargelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Der Standort grenzt im Westen direkt an Wohnbebauung an. Nach Norden befinden sich wesentliche Wohnanteile in einem Abstand von unter 150 m. Damit ist der Standort integriert nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP i.V.m. Plansatz 2.4.3.2.6 (Z) Abs. 5, (N) Abs. 1 Regionalplan.	Wird zur Kenntnis genommen.

Momentan verfügt die Gemeinde (5.685 Einwohner nach STALA) neben dem Penny-Markt, der eine Verkaufsfläche von 600 m2 aufweist und entweder erweitert oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, nur über einen Aldi-Markt mit 800m2 Verkaufsfläche. Sie ist daher im Vergleich zum Bundesdurchschnitt im Lebensmittelbereich deutlich unterversorgt (247 m2 Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im Vergleich zu 441 m2/ 1.000 Einwohner). Insofern ist die Weiterentwicklung des jetzigen Penny-Standorts zur Sicherung ihrer Grundversorgung geboten, Plansatz 3.3.7 (Z) LEP i.V.m. Plansatz 2.4.3.2.3 (N) Abs. 1 Regionalplan. Sortimente der Grundversorgung werden im Regionalplan definiert als Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren / Kosmetik, vgl. Plansatz 2.4.3.2.1 Abs. 2 Nr. 1 Regionalplan. Um dieses Sortiment am Planstandort sicherzustellen, sollte – auch mit Blick auf Plansatz 2.4.3.2.6 Abs. 7 (Z) Regionalplan – im weiteren Verfahren noch eine Bestimmung zu den zulässigen Randsortimenten innerhalb der textlichen Festsetzungen ergänzt werden, sodass zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente nur bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche und bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Nachdem das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sofern das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgeschlossen werden soll.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Anregung gefolgt und die zentrenrelevanten Neben- und Randsortimenten auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Kapitel B.6.1 *Art der baulichen Nutzung* der Begründung sowie P.1.1 *Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“* des Textteils zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt. Von einer zusätzlichen Beschränkung der zentrenrelevanten Neben- und Randsortimente auf maximal 800 m^2 Verkaufsfläche wird jedoch abgesehen. Durch die 10%-Regelung in Kombination mit der Größe des Geltungsbereichs sowie der festgesetzten Verkaufsflächenzahl von 0,15 wird die Verkaufsfläche bereits auf deutlich unter 800 m^2 beschränkt. Wird zur Kenntnis genommen.
Abteilung 8 – Denkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch Tel. 0711/904-45666 E-Mail: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.	Der Anregung wird gefolgt und das Regierungspräsidium Stuttgart am weiteren Verfahren beteiligt.

A.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 16.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
1.1. Geologie	
Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Lösslehm" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" und "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.2. Geochemie	
Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.3. Bodenkunde	
Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche	Wird zur Kenntnis genommen.

Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.	
Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
2. Angewandte Geologie	
Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.

2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: *Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.* *Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.* *Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Anregung gefolgt und die Hinweise unter Kapitel H4 *Baugrund/Geologie* des Schriftteils zum Bebauungsplan ergänzt.
2.2. Hydrogeologie Im Bereich der Planfläche ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.3. Geothermie	
Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)	
Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. Landesbergdirektion	
3.1. Bergbau	
Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.	Wird zur Kenntnis genommen.
Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Hinweise **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)** Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.	Wird zur Kenntnis genommen.
Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.3 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 26.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die regionalbedeutsame Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir erheben keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
In den textlichen Festsetzungen sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, Bäckereien und Metzgereien mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,15 als zulässig bestimmt, was bezogen auf die 1,03 ha Gesamtfläche 1.545 m² Verkaufsfläche entspricht. Die Auswirkungsanalyse der GMA hat Berechnungen bei Annahme einer Verkaufsfläche von 1.400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche angestellt (S. 16). Da im vorliegenden Fall die Ziele der Raumordnung eindeutig eingehalten sind und keinesfalls von negativen Auswirkungen auf zu schützende Standorte auszugehen ist, bedarf es keiner Nachberechnung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen allerdings auf Folgendes hin:	
Der städtebaulichen Konzeption entnehmen wir, dass das Plangebiet ein vollständiges Flurstück sowie Teilflächen von sechs weiteren Flurstücken umfasst (S. 9). Auf jedes einzelne ist die Verkaufsflächenzahl anzuwenden (s. u. A. BVerwG, Urteil vom 25.01.2022, 4 CN 5.20 und VHGBW, Urteil vom 07.07.2025, 3 S 461/25). Für das vorliegende Vorhaben bedeutet das (grob gemessen): Flurstück Nr. 562/1 ca. 5.245 m² x 0,15 = 787 m² Flurstück Nr. 562 ca. 348 m² x 0,15 = 52 m² Flurstück Nr. 3198 ca. 229 m² x 0,15 = 34 m² Flurstück Nr. 3200 ca. 271 m² x 0,15 = 41 m² Flurstück Nr. 3201 ca. 341 m² x 0,15 = 51 m² Flurstück Nr. 3210 ca. 373 m² x 0,15 = 56 m² Flurstück Nr. 3211 ca. 3236 m² x 0,15 = 485 m²	Wird zur Kenntnis genommen.

Die tatsächliche Anordnung der Verkaufsfläche von Vollsortimenter, ggf. Bäckerei und Metzgerei innerhalb des Baufensters ist nicht dargestellt. Dem Planteil entnehmen wir anhand des Baufensters, dass die per Baugrenze mögliche Verkaufsfläche jedenfalls die per festgesetzter Verkaufsflächenzahl mögliche Verkaufsfläche auf den Flurstücken Nr. 3201 und 3210 deutlich überschreitet. Die mögliche Verkaufsfläche der Flurstücke Nr. 3200 und 3198 wird mangels Baufenster nicht genutzt. Sollte tatsächlich eine Verkaufsfläche von 1,03 ha x 0,15 VFZ = 1.545 m² geplant sein, wäre diese im Baufenster insgesamt nicht realisierbar. Zudem bestünde für jedes (Teil-)Flurstück Baurecht für die jeweils oben genannte, grob berechnete Verkaufsfläche, das jederzeit genutzt werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir regen daher an, per Baulast bzw. anderem Instrument eine eindeutige und praktikable Rechtslage zur Ansiedlung des Vollsortimenters zu schaffen, oder im weiteren Verlauf des Verfahrens für das Sondergebiet eine Festsetzung für die Nutzungsart Lebensmittelbetriebe inkl. Bäckereien und Metzgereien mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von bspw. 1.545 m² zu treffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Im Zuge dessen werden die Hinweise des Regionalverbands Heilbronn-Franken beachtet und, sofern erforderlich, entsprechende Regelungen (z.B. Baulasten) getroffen. Von der Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächengröße wird jedoch abgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll auch weiterhin über die Verkaufsflächenzahl definiert werden.
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.	Der Regionalverband Heilbronn-Franken wird am weiteren Verfahren beteiligt.
Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
Hierfür bedanken wir uns vorab.	

A.4 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 10.03.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Untere Naturschutzbehörde:	
Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches aufgrund seiner Ortsrandlage in Richtung unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flur und aufgrund des geplanten Größenumfangs als kritisch eingestuft.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Satteldorf hält trotz der Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde an der Planung in der vorliegenden Form fest.
Untere Baurechtsbehörde (CR):	
Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Von baurechtlicher Seite noch folgende Hinweise:	
Bei der Erweiterung des Bebauungsplans im südlichen Planbereich handelt es sich um ein Bauvorhaben für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bei der Änderung des bisher bestehenden Bebauungsplanes im nördlichen Planbereich handelt es sich nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG um den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
In beiden Fällen bedarf der Bebauungsplan aufgrund der Annahme der Großflächigkeit (Geschossfläche über 1.200 m²) einer allgemeinen Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG. Auf § 50 UVPG wird entsprechend verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde eine allgemeine Vorprüfung unter Kapitel U.8 *Vorprüfung des Einzelfalls* des Umweltberichts zum Bebauungsplan ergänzt.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass nach Beschluss vom 11.10.2021 des OVG Lüneburgs 1 ME 110/21, bei den in den Anwendungsbereich des UVPG fallenden UVP pflichtigen Vorhaben insbesondere nach Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.9 UVPG die Prüfpflicht grundsätzlich sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Vorhabenzulassung besteht.	Wird zur Kenntnis genommen sowie auf Kapitel U.8 des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.
Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ wird im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als gemischte Baufläche dargestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ ist bisher unbebaut und wird im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren anzupassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Einer Genehmigung durch das Landratsamt bedarf der Bebauungsplan nur dann, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seitens der Gemeinde Satteldorf bereits im Juli 2025 und nochmals im April 2026 bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim angemeldet.
<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u>	
Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B25653_SIS_01 vom 14.10.2025) erstellt. Das Ergebnis der Untersuchung ergab eine Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen, die unter Ziffer 9 des Gutachtens beschrieben werden. Die Maßnahmen müssen spätestens im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wird die Geräuschimmissionsprognose seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren, zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung, weitergeleitet.

Unter Ziffer 10 des Gutachtens werden textliche Vorschläge vom Gutachter gemacht, die im Bauleitplanungsverfahren übernommen werden sollen.	Wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde jedoch bereits gefolgt. Die Vorschläge zu textlichen Festsetzungen sind unter den Kapiteln B.6.12 *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* der Begründung sowie P.11 *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* des Textteils zum Bebauungsplan enthalten.
Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der Geräuschimmissionsprognose gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros rw bauphysik, keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde: Entwässerung Die Erweiterungsfläche ist bei den vorliegenden Planungen der Schmutzfrachtberechnung mitberücksichtigt worden. Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Details der Entwässerungsplanung sind trotzdem rechtzeitig mit dem Bau- und Umweltamt des Landratsamtes abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis Starkregen Ein kommunales Starkregenrisikomanagement, insbesondere die Erstellung von Starkregengefahrenkarten, die Durchführung einer Risikoanalyse und die Aufstellung eines kommunalen Handlungskonzepts nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW-Leitfaden) wird empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Untere Landwirtschaftsbehörde: Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg	Wird zur Kenntnis genommen.

(Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorbehaltsflur 1 eingestuft sind, werden ansonsten keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. 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 um zu nutzen 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. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff kann nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ist erforderlich. Auf Kapitel U.10.1.2 *Ausgleichsmaßnahmen* des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landwirtschaft wurden unter Kapitel U.7.10 des Umweltberichts zum Bebauungsplan behandelt.
Amt für Flurneuordnungs- und Vermessung: Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ in Satteldorf nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.“	Wird zur Kenntnis genommen.
Straßenbauamt: Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 2659. Daher muss die Anbauverbotszone gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) eingehalten werden. Diese wurde bereits im schriftlichen als auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vermerkt. Zur Kreisstraße dürfen	Wird zur Kenntnis genommen.

keine neuen Zufahrten angelegt werden. Die Gemeinde plant ebenfalls keine neuen Zufahrten zur Kreisstraße anzulegen. Die Erschließung soll weiterhin über die bestehende Zufahrt erfolgen. Hierfür wurde ein Zu- und Ausfahrverbot im schriftlichen als auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bereits berücksichtigt.	
Die Zustimmung zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird von hier aus in Aussicht gestellt, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:	Wird zur Kenntnis genommen.
1. Wir weisen darauf hin, dass es durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplangebiets zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und/oder den benachbarten Knotenpunkten kommen kann. Sofern aus Gründen der Leistungsfähigkeit oder Verkehrssicherheit Änderungen (z. B.: Änderung des Knotenpunktes, Anlage einer Linksabbiegespur, Anlage und Anpassung einer Lichtsignalanlage, Markierungsänderung, etc.) an der Kreisstraße oder benachbarten Knotenpunkten erforderlich sind, sind die Kosten vom Bauherrn als Veranlasser allein zu tragen. Hierzu zählen auch die Mehrkosten für die künftige Er- und Unterhaltung.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wird die Stellungnahme des Straßenbauamts seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren zur Beachtung im Rahmen der Bausauführung weitergeleitet.
2. Die erforderlichen Sichtfelder der bestehenden Erschließungsstraße in die Kreisstraße sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder der bestehenden Erschließungsstraße befinden sich nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Ferner sind keine baulichen Veränderungen an der Erschließungsstraße vorgesehen.
3. Wir bitten zu prüfen, ob mögliche und verkehrssichere Geh- und Radwegführungen für den Alltagverkehr sowie eine ausreichende ÖPNV-Anbindung innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Weiterhin bitten wir darum, die weiterführenden Geh- und Radwegverbindungen mit in die Planung einzubeziehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Radweg Crailsheim - Satteldorf verläuft östlich der Satteldorfer Hauptstraße. Dieser kann über den Kreisverkehr nördlich des Plangebiets erreicht werden. Somit ist das Plangebiet bereits heute ausreichen an das bestehende Radwegenetz der Gemeinde angebunden. Ferner befindet sich die Bushaltestelle *Bahnbrücke* in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Hierüber ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In der Folge sind aus Sicht der Gemeinde Satteldorf keine Ertüchtigungen erforderlich.

4. Änderungen an der Kreisstraße zu einem späteren Zeitpunkt, die zur Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer oder der ÖPNV-Anbindung erforderlich werden, gehen zu Lasten der Gemeinde.	Wird zur Kenntnis genommen.
5. Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bereits unter der Festsetzung zu Werbeanlagen unter Kapitel O.7 *Zulässigkeit von Werbeanlagen* des Textteils zum Bebauungsplan enthalten.
6. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen zu sammeln und der Kanalisation oder anderweitigen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner sind die Vorgaben seitens des Bauherren im Rahmen der Bauausführung zu beachten.
7. Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse sind bereits unter Kapitel U.6.3.2 *Geräuschimmissionsprognose* des Umweltberichts zum Bebauungsplan aufgeführt.
8. Es ist gemäß der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) zu prüfen, ob die Bepflanzungen in einem ausreichenden Abstand realisiert werden kann. Entsprechend der Entfernung sind entweder Schutzeinrichtungen erforderlich oder die Bepflanzung hat zu entfallen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben der Richtlinie wurden bereits beachtet.
9. Anpassungsarbeiten am Kreisstraßengrundstück dürfen von der Gemeinde nur in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei durchgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Anpassungen am Kreisstraßengrundstück sind nicht geplant beziehungsweise erforderlich.
10. Aufgrabungen oder Veränderungen auf landkreiseigenen Flächen oder an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt vorgenommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde die Stellungnahme des Straßenbauamts seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Weitere Auflagen können auf Grundlage von Detailplänen im Rahmen der öffentlichen Auslegung erteilt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und das Landratsamt Schwäbisch Hall am weiteren Verfahren beteiligt.

A.5 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe

Stellungnahme vom 17.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Bei dem Bebauungsplan bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:	Wird zur Kenntnis genommen.
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Wird zur Kenntnis genommen.
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner werden aufgrund der Entfernung von min. 35,0 m zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet keine Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets erwartet. Ungeachtet dessen wird die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet.
Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, die Deutsche Bahn AG (DB AG) bei allen Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen nicht als Angrenzer, sondern als Träger öffentlicher Belange (TöB) bzw. als Stellen, deren Aufgabenbereich im Sinne des § 53 Abs. IV LBO berührt sein könnte, zu beteiligen. Die Beteiligung als TöB bietet entscheidende Vorteile	Wird zur Kenntnis genommen.

sowohl für die Sicherheit des Bahnbetriebs als auch für die Planungssicherheit der Vorhabenträger. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	 Wird zur Kenntnis genommen und die Deutsche Bahn AG am weiteren Verfahren beteiligt.

A.6 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 18.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
• Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand/Anregung:	Wird zur Kenntnis genommen.
Am östlichen Rand des o. a. Plangebiet befinden sich z.T. hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung von Satteldorf mit Glasfaser. Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Deshalb bitten wir, die Flächen nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurden die Leitungen der Deutschen Telekom im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Der Verlauf der Leitungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist der Gemeinde Satteldorf hinreichend bekannt. Ferner wurde im Bereich der privaten Grünfläche - da in diesem Bereich auch Leitungen anderer Leitungsträger verlaufen - bereits ein Leitungsrecht festgesetzt. Von der Ausweisung von Leitungsrechten für den Hausanschluss des bestehenden Marktes wurde jedoch abgesehen, da davon ausgegangen wird, dass dieser im Zuge des Neubaus verlegt werden muss. Überdies wird die Stellungnahme der Deutschen Telekom seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet.

• Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wird die Stellungnahme der Deutschen Telekom seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
Anlage: 2x Planauszug	

A.7 TransnetBW GmbH, Stuttgart

Stellungnahme vom 06.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern, oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden, ist eine erneute Anfrage erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.8 Zweckverband Wasserversorgung Nordost-Württemberg, Crailsheim

Stellungnahme vom 06.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Vielen Dank für Ihre Anfrage.	
Anbei erhalten Sie die gewünschten Unterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Es befinden sich keine Anlagen der NOW im betreffenden Plangebiet in Satteldorf.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir verweisen auf das betroffene Ortsnetz der Gemeinde Satteldorf (Ansprechpartner: Herr Hager Hager@satteldorf.de).	Wird zur Kenntnis genommen.
Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.	

A.9 Netze ODR GmbH, Ellwangen

Stellungnahme vom 11.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Danke für die Beteiligung am Verfahren des Bebauungsplanes „Nahversorgung Satteldorf, 1. Erweiterung“ in Satteldorf.	
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Leitungen der Netze ODR.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie diese in den zeichnerischen Teil aufzunehmen. Die exakte Lage kann unter planauskunft@netze-odr.de angefragt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt. Die Leitungen wurden im Planteil des Bebauungsplanes ergänzt. Da es sich um Hausanschlüsse des bestehenden Marktes handelt, wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge des Neubaus verlegt werden müssen. Diesbezüglich wurde auf die Ausweisung eines Leitungsrechtes verzichtet.
Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass Änderungen der Bestandsleitungen vom Vorhabenträger zu tragen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wird die Stellungnahme der Netze ODR seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet.
Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Punkte bestehen seitens der Netze ODR GmbH keine Bedenken gegen den Baubauungsplan. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.10 Vodafone West GmbH, Düsseldorf

Stellungnahme vom 18.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Kontaktaufnahme seitens der Fachabteilung ist nicht erfolgt.
Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wird die Stellungnahme der Vodafone West GmbH seitens der Gemeinde Satteldorf an den Grundstückseigentümer / Bauherren zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung weitergeleitet.
Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html	Wird zur Kenntnis genommen.
Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-	Wird zur Kenntnis genommen.

Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. **Anlage:** Nutzungsbedingungen Kabelschutzanweisung 2022 Kabelschutzanweisung 2021 Datenschutzhinweise	

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

B.1 Private Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 09.02.2026

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
Mit diesem Schreiben möchten wir eine erste Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Nahversorgung Satteldorf abgeben. Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung folgender Punkte aufgrund der unmittelbaren Nähe und dem direkten Angrenzen an das allgemeine Wohngebiet:	Wird zur Kenntnis genommen.
1. Wir fordern eine Begrenzung der Bauhöhe /Außenwandhöhe wie im bisherigen Baubauungsplan Nahversorgung auf max. 4,5 m. Die Öffnung der Bauhöhe auf 9,0 m ist unangemessen und nicht notwendig sowie am Ortseingang unpassend und nicht vertretbar. Einer Bauhöhe von 9,0 m werden wir nicht zustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ ist neben einer zulässigen Außenwandhöhe von 4,5 m bereits eine Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Auch sind im westlich angrenzenden Wohngebiet „Im Roten Kreuz II“ Gebäude mit Firsthöhen von 8,0 m zulässig. Bezogen hierauf wird die künftige Höhe baulicher Anlagen, aus Sicht der Gemeinde, nicht unverhältnismäßig erhöht (0,5 bis 1,0 m). Um jedoch eine gestufte Höhenentwicklung in Richtung Westen zu erzielen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig zwischen den Sondergebieten SO1 und SO2 differenziert. Im Gebiet SO1 wird an den geplanten Höhenfestsetzungen festgehalten sowie im Gebiet SO2 eine maximal zulässige Außenwandhöhe von 5,5 m ergänzt. Das Gebiet SO2 umfasst hierbei eine 10,0 m bereite Fläche im Westen des Plangebiets auf Höhe des Flurstücks Nr. 562/1. Die Erhöhung der Außenwandhöhe um 1,0 m im Vergleich zum überplanten Bebauungsplan „Nahversorgung Satteldorf“ stellt hierbei aus Sicht der Gemeinde eine maßvolle Erhöhung dar.
2. Es ist davon auszugehen, dass der jetzige Markt abgerissen und ein Neubau in einer bedarfsgerechten neuen Größe realisiert wird. Wie will die Gemeinde sicherstellen, dass es bei	Wird zur Kenntnis genommen. Entlang der westlichen Gebietsgrenze ist eine 10,0 m breite Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen - auch Stellplätze - sind im Bereich der Grünfläche nicht zulässig. Weiterhin befindet sich bereits heute ein Gehölzbestand im

einer geschlossenen Bebauung zu den Grundstücken 9 - 13 bleibt und entlang der Grenzen keine Parkflächen entstehen?	Bereich zwischen dem bestehenden Penny-Markt und den Wohnhäusern Nr. 9, 11 und 13. Die Gehölze werden mittels einer Pflanzbindung dauerhaft erhalten. Aufgrund der festgesetzten Grünfläche in Kombination mit der Pflanzbindung werden aus Sicht der Gemeinde ausreichend Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten. Der Gebäude-Neubau sowie Stellplätze können künftig innerhalb des Baufenstern variabel angeordnet werden. Weitere Festsetzungen sind seitens der Gemeinde nicht gewünscht.
3. In dem Bebauungsplan ist eine Baulinie aufzunehmen, um die Wiederbebauung entsprechend dem Bestandsgebäude sicherzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen, der Anregung jedoch nicht gefolgt. Das Gebäude soll künftig variabel innerhalb des Baufensters angeordnet werden können.
4. Es muss sichergestellt werden, dass keine Werbung über die Höhe des Baukörpers installiert und PV-Anlagen mit einer max. Neigung von 22 Grad aufgestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits unter Kapitel O.7 *Zulässigkeit von Werbeanlagen* des Textteils aufgeführt, sind Werbeanlagen über Dach nicht zulässig. Auch ist die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden auf 1,20 m beschränkt. Bei freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen ist die Höhe auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) von 9,0 m beschränkt. Hinsichtlich der Neigung von Photovoltaikanlagen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben getroffen. Dies wird seitens der Gemeinde Satteldorf für nicht erforderlich angesehen.
5. Es ist sicherzustellen, dass die Be- und Entlüftung sowie Kühlungsanlagen nicht auf dem Dach, sondern ausschließlich auf der Ost- und Südseite installiert und betrieben werden. Die neuen Komponenten sind komplett einzuhausen. Eine Teileinhausung wie im Entwurf vorgesehen ist nicht ausreichend. Dieser widersprechen wir bereits heute. Schon beim jetzigen Markt wurden die Zusagen zum Lärmschutz nicht eingehalten. So wurden von den bestehenden Lüftungs- und Heizungsanlagen die Dämmung entfernt. Bis zum heutigen Tag ist im Sommer wie im Winter ein ständiges Betriebsgeräusch zu hören.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt sowie die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Auf die Kapitel U.6.3.2 *Geräuschimmissionsprognose* des Umweltberichts sowie P.11 *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* des Textteils zum Bebauungsplan wird verwiesen. Im Rahmen des Gutachtens wurde ermittelt, dass zur Vermeidung von Geräuschkonflikten Maßnahmen umzusetzen sind, beispielsweise bauliche Abschirmung oder Lärmschutzwand, Geräuschbegrenzung der Anlagentechnik oder Beschränkung der Anlieferzeiten. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann das spätere Marktgebäude innerhalb des Baufensters variabel angeordnet werden. Die Anordnung des Gebäudes wirkt sich unter

	Umständen auch auf die Entstehung von Geräuschimmissionen aus. Diesbezüglich ist im späteren Baugenehmigungsverfahren seitens des Bauherren gutachterlich nachzuweisen, dass sich der Neubau nicht negativ auf die Umgebungsbebauung auswirkt. Dementsprechend sind weitere Konkretisierungen im Bebauungsplan schwierig beziehungsweise dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
6. Die Abfallbehälter und die gesamte Entsorgung sind innerhalb des Gebäudes zu realisieren und zu betreiben. Die An- und Rücklieferung des Marktes ist komplett einzuhausen.	Wird zur Kenntnis genommen, von einer Übernahme in den Bebauungsplan jedoch abgesehen. Wie bereits unter Punkt 5 beschrieben, ist seitens des Bauherren im Ramen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass keine Immissionskonflikte mit der Umgebungsbebauung auftreten.
7. Es muss über den Bebauungsplan gewährleistet sein, dass während der Öffnungszeiten des Marktes eine WC-Anlage frei zugänglich ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die technische Ausstattung des Marktes richtet sich nach den gesetzlichen Normen und Standards. Dies betrifft auch die Ausstattung mit Sanitäranlagen. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wird auf der Ebene der Baugenehmigung geprüft.
8. Bereits über den Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Außenbeleuchtung der zum Markt gehörigen Parkflächen auf die Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr begrenzt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Außenbeleuchtung ist bereits auf das technisch erforderliche Maß beschränkt. Ferner ist eine dauerhafte Beleuchtung der Fläche ausgeschlossen. Auf Kapitel O.1 *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen* des Textteils zum Bebauungsplan wird verweisen.
Wir haben grundsätzlich Verständnis für die nötige Erweiterung bzw. Erneuerung des Marktes, diese kann aber nicht einseitig nur zu Lasten der unmittelbaren Angrenzer des Stauferrings (Allgemeines Wohngebiet) gehen. Die Planung ist auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Die gebotene Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft vermissen wir.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten um einen Vorortttermin mit Bürgermeister Hr. Haas und Hauptamtsleiter Hr. Diem während der Veröffentlichungsfrist vom 09. bis 22.02.2026. Vielen Dank.	Wird zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Anregung gefolgt. Am 04. März 2026 fand ein Vorortttermin mit den Anliegern statt. Im konstruktiven Austausch wurden die vorgetragenen Anregungen und Bedenken vor Ort erläutert und erörtert.

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

- Im Plangebiet sind Schallschutzvorkehrungen zum Schutz der Umgebung vor den Anlagen- und Betriebsgeräuschen zu treffen. Die entsprechenden Vorgaben sind künftig als eigenständige Festsetzung unter den Kapiteln B. 6.12 der Begründung sowie P.11 des Textteils zum Bebauungsplan aufgeführt. Ferner wurde eine graphische Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ergänzt.

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Das Regierungspräsidium Stuttgart - Raumordnung hat in seiner Stellungnahme angeregt, die Verkaufsfläche von Neben- und Randsortimenten auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Kapitel B.6.1 der Begründung sowie P.1.1 des Textteils zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.
- Der Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Schriftteil zum Bebauungsplan, unter Kapitel H4, aufgenommen.
- Auf Grundlage der Stellungnahme der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamts Schwäbisch Hall wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Kapitel U.8 des Umweltberichts zum Bebauungsplan ergänzt.
- Weiterhin wurde auf Grundlage der Stellungnahmen der Deutschen Telekom und Netze ODR GmbH vorhandene Leitungen in den Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
- In einer privaten Stellungnahe wurde angeregt, die Höhenfestsetzungen zu überprüfen. Diesbezüglich wird künftig zwischen den Gebieten SO1 und SO2 unterschieden. Ferner wurde für das Gebiet SO2 eine maximal zulässige Außenwandhöhe ergänzt. Auf die Kapitel B.6.2 der Begründung sowie P.2.1 des Textteils zum Bebauungsplan wird verwiesen.
- Grundsätzlich wurden die Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB weiter ausgearbeitet.